

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Verkaveling DALSTRAAT // Oudsbergen

Maart 2019

Dossiernr. : GT-180080-61 aantal kavels : 15 (loten 1 t.e.m. 15)
Gemeente : Oudsbergen
Aanvrager : Danneels projects, Sint-Baafskerkstraat 1 te 8200 Sint-Andries

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW – TYPE OPEN BEBOUWING

1.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngesinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Nevenbestemming: Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming: wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen. Enkel grondgebonden eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

1.1.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de "zone voor hoofdgebouw – type open bebouwing" zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

1.1.3. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afmetingen Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid d wordt voorzien.</p> <p>De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12,00m, tenzij het bouwkader minder dan 12,00m diep is. In dat geval is de diepte beperkt tot de diepte van het bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. In de bouwkaders met een diepte van meer dan 12,00m is de maximaal toelaatbare bouwdiepte aangeduid op het verkavelingsplan met een stippellijn. Hieruit blijkt ook vanaf waar de maximale bouwdiepte gemeten dient te worden.</p>	<p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>Bouwdiepte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelijkvloers: Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Verdieping: Maximaal 12,00m.

1.1.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand.

1.1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm Met de gelijkvloerse meerdiepte wordt het deel bedoeld voorbij de 12m bouwdiepte.</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hellend of plat dak, met uitzondering van de gelijkvloerse meerdiepte welke verplicht plat wordt afgedekt. <p>In het geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</p>

1.1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil gelijkvloers Het nieuwe maaiveldniveau betreft het niveau na nivelleringswerken en de aanleg van de wegenis. Het referentiepeil betreft het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van het midden van de voorgevellijn van het bouwkader. Het vloerpeil mag tot een max. van 0,40 m boven het peil van de voorliggende weg worden voorzien.</p>	<p>Vloerpeil: max. 0,40 m boven het peil van de voorliggende weg.</p>

1.1.7. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakrandhoogte of kroonlijsthoogte</p>	<p>Kroonlijsthoogte in geval van een hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 6,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. <p>Dakrandhoogte in geval van een plat dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 7,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. <p>Dakrandhoogte gelijkvloerse meerdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers

1.1.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nokhoogte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nokhoogte in geval van een hellend dak: max. 12,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers max. 11m t.o.v. het maaiveld.

1.1.9. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels (hoofdgebouw en bijgebouw) in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;

1.1.10. DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Daktterrassen Op de verdieping is de bouwdiepte beperkt tot maximaal 12,00m. Een dakterras dient binnen dat volume voorzien te worden en mag niet bovenop het dak van de gelijkvloerse uitbreiding voorbij de 12m voorzien worden.</p>	<p>Terrassen op de verdieping moeten binnen het maximaal toelaatbaar bouwvolume gerealiseerd worden.</p> <p>Het realiseren van een dakterras bovenop de gelijkvloerse meerdiepte is niet toegestaan.</p>

1.2. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW - TYPE HALFOPEN BEBOUWING (loten 1 t/m4 en 6 t/m 9)

1.2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Nevenbestemming: Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen. Enkel grondgebonden eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

1.2.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de "zone voor hoofdgebouw – type half open bebouwing" zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

1.2.3. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afmetingen Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12,00m, tenzij het bouwkader minder dan 12,00m diep is. In dat geval is de diepte beperkt tot de diepte van het bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. In de bouwkaders met een diepte van meer dan 12,00m is de maximaal toelaatbare bouwdiepte aangeduid op het verkavelingsplan met een stippellijn. Hieruit blijkt ook vanaf waar de maximale bouwdiepte gemeten dient te worden.</p>	<p>Bouwbreedte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>Bouwdiepte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelijkvloers: Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. - Verdieping: Maximaal 12,00m

1.2.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand.

1.2.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm Met de gelijkvloerse meerdiepte wordt het deel bedoeld voorbij de 12m bouwdiepte.</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hellend of plat dak, met uitzondering van de gelijkvloerse meerdiepte welke verplicht plat wordt afgedekt. <p>In het geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 45°.</p>

1.2.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil gelijkvloers Het nieuwe maaiveldniveau betreft het niveau na nivelleringswerken en de aanleg van de wegenis. Het referentiepeil betreft het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van het midden van de voorgevellijn van het bouwkader. Het vloerpeil mag tot een max. van 0,40 m boven het peil van de voorliggende weg worden voorzien.</p>	<p>Vloerpeil: max. 0,40 m boven het peil van de voorliggende weg.</p>

1.2.7. KROONLIJST/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakrandhoogte of kroonlijsthoogte</p>	<p>Kroonlijsthoogte in geval van een hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 6,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. <p>Dakrandhoogte in geval van een plat dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 7,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. <p>Dakrandhoogte gelijkvloerse meerdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers

1.2.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nokhoogte</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nokhoogte in geval van een hellend dak: max. 12,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers - max. 11m t.o.v. het maaiveld.

1.2.9. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels (hoofdgebouw en bijgebouw) in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;

1.2.10. DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakterrassen Op de verdieping is de bouwdiepte beperkt tot maximaal 12,00m. Een dakterras dient binnen dat volume voorzien te worden en mag niet bovenop het dak van de gelijkvloerse uitbreiding voorbij de 12m voorzien worden.</p>	<p>Terrassen op de verdieping moeten binnen het maximaal toelaatbaar bouwvolume gerealiseerd worden.</p> <p>Het realiseren van een dakterras bovenop de gelijkvloerse meerdiepte is niet toegestaan.</p>

1.2.11. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geschakelde bebouwing</p> 	<p>Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte/dakrandhoogte en dakhelling zodat één samenhangend bouwblok wordt bekomen. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn en de dakvorm, kroonlijsthoogte/dakvorm en dakhelling te volgen. Dit akkoord dient toegevoegd te worden aan de vergunningsaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte 6,50 m te zijn t.o.v. het vloerpeil, de dakvorm hellend en de dakhelling 45°.</p>

2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.1. ZONE VOOR CARPORTS

2.1.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Enkel open carports zijn toegelaten. Tussen twee gekoppelde carports kan er op de perceelsgrens een scheidingswand opgericht worden omwille van privacy.</p>

2.1.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Inplanting dient te gebeuren binnen de 'zone voor carports zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

2.1.3. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afmetingen</p>	<p>Bouwbreedte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan <p>Bouwdiepte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan

2.1.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte</p> <p>De constructies binnen deze zone vormen qua vorm, gabarit op de laterale perceelsgrens en naar afwerking, een architecturaal geheel met de constructie binnen dezelfde zone op het belendende lot t.h.v. de mandelige perceelsgrens. Ze bestaat max i maal uit één bouwlaag .</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 1 volwaardige bouwlaag onder de dakrand.

2.1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak

2.1.6. DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakrandhoogte</p>	<p>Plat dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakrandhoogte: max. 3,50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers in het belendend hoofdgebouw.

2.1.7. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil gelijkvloers</p> <p>Het nieuwe maaiveldniveau betreft het niveau na nivelleringswerken en de aanleg van de wegenis. Het referentiepeil betreft het gemiddeld maaiveldpeil ter hoogte van het midden van de voorgevellijn van het bouwkader.</p> <p>Het vloerpeil mag tot een max. van 0,40 m boven het peil van de voorliggende weg worden aangelegd.</p>	<p>Vloerpeil: max. 0,40 m boven het peil van de voorliggende weg.</p>

2.1.8. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik</p> <p>De carport dient een architectonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw.</p> <p>Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de scheidingswanden van de carports in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt als het hoofdgebouw.</p> <p>Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. De gevels van de carport worden opgetrokken in hetzelfde gevelmateriaal als het hoofdgebouw of een gevelmateriaal dat harmonisch aansluit bij de hoofdgebouwen. <p>Scheidingswanden tussen een gekoppelde carport, zich situerende op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen uitgevoerd worden.</p>

2.1.9. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geschakelde zone voor carport</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Twee gekoppelde carports dienen op elkaar aan te sluiten betreffende bouwlijn, vormgeving, dakrandhoogte alsook materiaalgebruik. - Bij de aanvraag moet een door de eigenaar van het aanpalende perceel op de zijgrens waarvan de carport zal worden opgericht, ondertekende verklaring worden voorgelegd, waaruit blijkt: <ul style="list-style-type: none"> - dat hij kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager; - dat het hem bekend is en dat hij zich akkoord verklaart met het feit dat aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een carport, uitgevoerd met eenzelfde profiel en vormgeving, in hetzelfde materiaal of een materiaal dat er harmonisch op aansluit.

3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende. Maximaal 40% van de zone mag verhard worden. Een groter aandeel verharding kan slechts in overweging genomen worden mits de noodzaak ervan wordt aangetoond.</p> <p>Iritten en toegangspaden dienen tot een minimum beperkt te worden in de lengte en in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein waar een breedte van maximaal 3,00m toelaatbaar is.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de voortuinzone is niet toegestaan.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein of op het niveau van de aanpalende percelen, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum. De plaatsing van keerwanden is niet toegelaten.</p>

3.2. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>De carports werden in een afzonderlijke zone opgenomen.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie. De tuinaanleg moet gebeuren met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen en hagen.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Toegangspaden dienen tot een minimum beperkt te worden in de lengte en in de breedte.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de zijtuinzone is niet toegestaan.</p>
	<p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p>
<p>Zone voor hagen</p> <p>De haagaanplanting ondersteunt de privacy naar de leefvertrekken in de woning en de private zones van de zijtuinen.</p> <p>Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen het privaat domein en het openbaar domein.</p> <p>De randen van het openbaar domein krijgen hierdoor binnen de verkaveling een veel sterkere ruimtelijk-landschappelijke samenhang.</p>	<p>Zone voor hagen</p> <p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de tuinafscherming te verzekeren naar het openbaar domein worden op plaatsen waar directe inkijk in de private zones voor zijtuinen mogelijk is vanuit het openbaar domein een aanplanting van streekeigen hagen met een max. hoogte van 2m00, verplicht.</p> <p>De hagen worden op min. 50 cm van de perceelsgrens ingeplant. De hagen kunnen ondersteund worden door een afsluiting van geplastificeerde staaldraad.</p> <p>De keuze uit streekeigen hagen: (groene beukenhaag (<i>Fagus Sylvatica</i>), haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>), meidoornhaag (<i>Crataegus monogyna</i>) of taxushaag (<i>Taxus Baccata</i>) worden als samenhangende gehelen per cluster bepaald waardoor een sterke ruimtelijke samenhang tussen de betreffende kavels onderling verzekerd wordt vanuit het openbaar domein.</p> <p>Doorgangen van max. 1m00 breedte worden toegelaten op voorwaarde dat deze openingen door uniforme houten of metalen tuinpoortjes worden afgeschermd.</p> <p>Uiterlijk in het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van het hoofdgebouw op het betrokken perceel, dient de haag aangeplant te zijn.</p>

3.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Onder een constructie wordt niet enkel een verharding begrepen, maar ook een zwembad of zwembijver.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie. De buitenruimte dient maximaal groen en onverhard te blijven.</p> <p>Het oprichten van gebouwen en constructies is beperkt toegestaan, op voorwaarde dat ze behoren tot een normale tuinuitrusting.</p> <p>Verhardingen worden evenwel steeds tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel een in omvang beperkt terras (max. 30m²) kan aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen, op voorwaarde dat het hemelwater afwatert naar de aanliggende groenzones en rechtstreekse infiltratie mogelijk is. Voor het overige zijn enkel waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg toegelaten.</p>
<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <u>plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u></p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt in verhouding tot de oppervlakte van de achtertuin om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwwolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p>	<p>Bijgebouwen:</p> <p>In de achtertuinstrook kan slechts 1 bijgebouw per lot opgericht worden. Het bijgebouw wordt ingeplant op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximaal 20% van de oppervlakte van achtertuinstrook, met een maximum van 40m². Vrijstaande bijgebouwen in de achtertuinstrook mogen maximaal 25% van de achtertuinoppervlakte beslaan en dit met een absoluut maximum van 100m² aan vrijstaande bijgebouwen <p>Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximaal 3,00m en een bouwhoogte van maximaal 4,50m. De dakvorm is vrij.</p> <p>Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen</p>
	<p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p>
<p>Zone voor hagen</p> <p>De haagaanplanting ondersteunt de privacy naar de leefvertrekken in de woning en de private zones van de achtertuinen.</p> <p>Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen het privaat domein en het openbaar domein.</p> <p>De randen van het openbaar domein krijgen hierdoor binnen de verkaveling een veel sterkere ruimtelijk-landschappelijke samenhang</p>	<p>Zone voor hagen</p> <p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de tuinafsluiting te verzekeren naar het openbaar domein worden op plaatsen waar directe inzicht in de private zones voor zijtuinen mogelijk is vanuit het openbaar domein een aanplanting van streekeigen hagen met een max. hoogte van 2m00, verplicht.</p> <p>De hagen worden op min. 50 cm van de perceelsgrens ingeplant. De hagen kunnen ondersteund worden door een afsluiting van geplastificeerde staaldraad.</p> <p>De keuze uit streekeigen hagen (groene beukenhaag (Fagus Sylvatica), haagbeuk (Carpinus Betulus), meidoornhaag (Crataegna mongyna) of taxushaag (Taxus Baccata) worden als samenhangende gehelen per cluster bepaald waardoor een sterke ruimtelijke samenhang tussen de betreffende kavels onderling verzekerd wordt vanuit het openbaar domein.</p> <p>Doorgangen van max. 1m00 breedte worden toegelaten op voorwaarde dat deze openingen door uniforme houten of metalen tuinpoortjes worden afgeschermd.</p>

	Uiterlijk in het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van het hoofdgebouw op het betrokken perceel, dient de haag aangeplant te zijn.
	Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.

5. VOORSCHRIFTEN M.B.T. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen. Op sommige plaatsen is een haag aangeduid op het grafisch plan. Hiervoor gelden andere regels welke in de overeenkomstige voorschriften zijn beschreven.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Aard Tenzij anders bepaald, is ter hoogte van de rooilijn enkel een groene afscheiding in haagvorm of rijbeplanting met een maximumhoogte van 1,00m toegelaten.</p> <p>Alle andere afscheidingen moeten uitgevoerd worden op volgende wijzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel met een levende, inheemse en streekeigen haag, ingeplant op de afscheiding of op 0,50m van de scheiding verwijderd, en met een maximum hoogte van 2,00m. - Ofwel in een combinatie van draad met palen; de palen mogen in beton of staal zijn, dat laatste al dan niet geplastificeerd, en worden voorzien van een geplastificeerde metalen draadgaas. De hoogte van deze constructie is maximum 2,00m. <p>Houten schuttingen, kunststof schuttingen, prefab en imitatie houtelementen in gewapend beton, prefabbeton elementen, gemetselde constructies, rieten vlechtwerk, en alle andere vormen van afscheiding dan hierboven beschreven zijn verboden.</p>

6. VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT PARKEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Parkeren De parkeerplaatsen voor bewoners worden voorzien op het eigen terrein. Er wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid. Bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien in de aanleg van de publieke ruimte. Er wordt rekening gehouden met 0,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.</p>	<p>Parkeerplaatsen voor motorvoertuigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per wooneenheid dient er min. 2 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen te worden voorzien - Per 50 m² aan nevenbestemmingen betreffende diensten, kantoren, en vrije beroepen dient 1 parkeerplaats te worden voorzien. <p>fietsstelplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per wooneenheid dienen er min. 2 stelplaatsen voor fietsen te worden voorzien - Per 100 m² aan nevenbestemmingen betreffende diensten, kantoren, en vrije beroepen dient 1 stelplaats voor fietsen te worden voorzien.

4. OPENBAAR DOMEIN

4.1. ZONE VOOR WEGENIS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Hierbij is bijzondere aandacht gewenst voor het langzame verkeer. Voor de bewoners van de nieuwe woonwijk is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk binnen deze zone parkeerplaatsen en infrastructuur voor hemelwaterbuffering of infiltratie aan te leggen.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat betreft schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.</p>

	<p>Het oprichten van constructies is niet toegelaten, uitgezonderd deze gerelateerd aan de inrichting van het openbaar domein, zoals verlichtingsapparatuur, straatmeubilair, nutsleidingen, e.d.</p>
--	---