

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeers-genererende activiteiten zijn hier ongewenst. De percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen met een residentiële en familiaal karakter, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing 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. 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.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie de toelichting van het hoofdgebouw.	Zie het stedenbouwkundig voorschrift van het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, kan elke woning optimaal gebruik maken van de tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Het residentiële karakter van de verkaveling wordt gewaarborgd.	Private tuinen, tuinterras, opritten, tuinpaden en constructies zoals zwembaden, vijvers en bergingen (autoberging, carports, serres, tuinberging, houtberging, ...) en of gelijkaardige bestemming zijn toegelaten met uitsluiting van handel en wonen. De tuinen hebben een familiale en residentiële functie. Per lot is er min. 1 private parkeergelegenheid.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een variatie aan woontypologieën. Door een max. van één gesloten bebouwing in een blok van 3 te voorzien wordt een goede performantie bekomen. De verkaveling wordt ingepast in het landelijk karakter van de omgeving.	Gekoppeld, gesloten of open bebouwing, overeenkomstig het grondplan aanvraag verkavelingsvergunning.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze vormt een belangrijke constante binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het grondplan aanvraag verkavelingsvergunning wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 10 of 12m diep.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	<u>GABARIT</u> <u>Voor loten 5 & 14:</u> - kroonlijst maximaal 6,50m - nokhoogte maximaal 12,00m - dakbasis maximaal 12,00m <u>Voor loten 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13:</u> - kroonlijst 6,00m - nokhoogte 11,00m - dakbasis 10,00m Afwijkingen binnen max. gabarit mogelijk mits groepswooningbouw per blok. <u>VLOERPEIL</u> Max. 0,50m boven de as van de voorliggende wegenis en min. 0,15m boven het overstortpeil van voorliggende regenwaterafvoer.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Gevelbaksteen, natuursteen, betonproducten, geverfde baksteen of gevelbepleistering, bekledingen met hout, kunststof of metaal. <u>DAKVORM</u> <u>Voor loten 5 & 14:</u> Max. dakhelling is 45 graden. <u>Voor loten 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13:</u> Dakhelling: 45°. Afwijkingen binnen max. gabarit zijn mogelijk mits groepswooningbouw binnen zelfde bouwblok. Combinatie van verschillende dakstijlen is mogelijk wanneer deze verenigbaar is met de aanpalende woning. Max. 30% van het dakoppervlakte van het hoofdvolume mag vlak zijn. <u>DAKMATERIALEN</u> Voor schuine daken: pannen, leien, riet, tegelpannen, houten shingles en zonnepanelen. Roofing shingles zijn niet toegestaan.

De beglazing van de bebouwing op lot 6 dient op de verdieping van de zijgevel van de woning te bestaan uit ondoorzichtig glas.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting	Moet aansluiten met het hoofdgebouw.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdgebouwen zijn beeldbepalend.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is max. 3,5m.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting	Opgetrokken uit duurzame materialen. Zongericht bouwen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar noodzakelijke reliëfwijzigingen beperkt zullen zijn.	Opmerkelijke reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan. Wel mag het grondpeil tussen het openbaar domein en de bouwzone genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil, de overgang naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een helling van max. 30°.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen.	<ul style="list-style-type: none"> - Waterdichte vlakken achter de bouwlijn zijn enkel voor terrassen en tuinpaden toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. - De verharding in de voortuinstrook is max. 15m². - Bijkomende verharding dient te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. - De resterende opp. tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Elementen zoals carport, tuinhuis, barbecue, vijver, zwembad, enz...	In de achtertuinzone (achter bouwlijn) met een gezamenlijke opp. van max. 30m ² , min. 2m van perceelsgrenzen verwijderd, of op perceelsgrens opgericht indien de aanpalende eigenaar akkoord is. Qua materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. Kroonlijsthoogte max. 3,00m, dakhelling max. 45°, voor constructies op de perceelsgrens: verplicht plat dak. Nok max. 5,50m. Afwatering gebeurt naar de tuin.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte opp. van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om privacy te garanderen.	Max. hoogte van 2m, bestaande uit een haag of een paal en (gevlochten) draadafsluiting met eventueel een horizontale dwarsplaat van 0,40m hoogte.