

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de omliggende bebouwing wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Meergezinswoningen worden uitgesloten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden 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, 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 omgeving ligt immers op 'wonen'. De hoofdbestemming is wonen, de nevenbestemming is complementair.	Enkel functies, complementair aan het wonen zijn toegelaten, meer bepaald kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening, 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 NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt bewust geopteerd voor private, afzonderlijke tuinen per perceel. Door de perceelsconfiguratie is er geen afzonderlijke strook voor bijgebouwen. Het is enkel mogelijk een bijgebouw conform het vrijstellingenbesluit op te richten.	Private tuinen Autobergplaatsen in de zijtuinstrook en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen: niet toegelaten Tuinberging toegelaten op de kavels met een maximum oppervlakte van 40 m ²

1.3. PARKEREN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen, goedgekeurd op 20 januari 2011, is van toepassing. Voor een eengzinswoning met een vloeroppervlakte tot 250m² dient minimum 1 parkeerplaats te worden voorzien.</p> <p>Aangezien autobergplaatsen en carports in de achter- en zijtuinstroken niet zijn toegelaten, is een inpandige garage noodzakelijk.</p>	<p>Minimum 1 parkeerplaats verplicht te voorzien</p> <p>Er dient een inpandige garage te worden voorzien binnen het hoofdvolume.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel komt enkel in aanmerking voor open bebouwing.	Vrijstaande bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme, zodat alle woningen op een gelijke bouwlijn ingeplant worden.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : op 21 meter uit de as van de Hoogstraatsebaan en op minimum 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen</p> <p>De voorgevel dient te worden opgericht op de voorgevelbouwlijn gelegen op 8 meter uit de ontworpen rooilijn ten opzichte van de Hoogstraatsebaan.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume is vrij te kiezen. Een maximum bouwhoogte en dakhelling wordt vastgelegd.</p> <p>Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en de voorgevelbouwlijn, waarbij het niveau</p>	<p>GABARIT</p> <p>Bouwdiepte : minimum 8 meter en maximum 17 meter.</p> <p>Bouwbreedte : minimum 7 meter en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De kroonlijsthoogte: maximaal 6,50 meter</p> <p>Zowel platte daken als schuine daken worden toegestaan in zoverre dat de dakhelling van de</p>

<p>van de vloerpas wordt vastgesteld op 30cm boven de kruin van de weg.</p> <p>Voor kavel 4 is er een mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken tot een dorpelhoogte van maximum 40 cm boven de kruin van de wegverharding, rekeninghoudend met het huidige peil van het maaiveld.</p>	<p>schuine daken zich situeert tussen 35° en 55°. De nokhoogte dient beperkt tot maximum 11 meter.</p> <p>VLOERPEIL Voor kavels 1 tot en met 3: 30 centimeter boven de as van de Hoogstraatsebaan. Voor kavel 4 : een afwijking tot max. 40 centimeter boven de as van de Hoogstraatsebaan is aanvaardbaar. Hiervoor dient een gemotiveerde aanvraag te gebeuren.</p>
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling en rekening houdend met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid, of gevelbepleistering. Natuursteen, hout en zink of een andere gevelbekleding met een maximum van 25% van het geveloppervlakte. Geen blinde gevels toegestaan.</p> <p>DAKMATERIAAL Vrij te kiezen.</p> <p>VORMGEVING Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bebouwbare strook voor bijgebouwen is zo beperkt dat het aangewezen is om enkel een tuinhuisjes tot 40 m² toe te laten.</p>	<p>In de strook voor binnenplaatsen en tuinen, op minimum 1 meter uit de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>BOUWHOOGTE De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximum 3,50 meter.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>GEVELMATERIAAL Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid, sierbepleistering, natuursteen, hout of glas.</p>

2.3. 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.	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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We hebben te maken met een vlak terrein waar reliëfwijzigingen (ophogingen) tot het minimum moeten beperkt worden dit voornamelijk om toekomstige wateroverlast op de aanpalende percelen te vermijden.	Reliëfwijzigingen moeten tot het minimum worden beperkt. Licht hellende tuinen en zijtuinstroken vanuit de woning naar de zij en achterkant van het perceel zijn aangewezen om dit grondverzet tot het minimum te beperken. Hoe dan ook dient het bestaande niveau op de perceelsgrenzen te worden gerespecteerd.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen rond de gebouwen moet tot het minimum beperkt worden.	Behoudens de noodzakelijke toegangen tot hoofd- en bijgebouwen dienen de onbebouwde gedeelte aangelegd te worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. De aanleg van parkeerplaatsen in de voortuinstrook is niet toegelaten.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de privacy van deze percelen te vrijwaren kunnen draadafsluitingen, houten tuinafsluitingen of hagen geplaatst worden.	AARD Draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen AFMETINGEN maximale hoogte 2 meter In de voortuinstrook ten opzichte van de Hoogstraatsebaan dient de hoogte van de dichte afsluitingen of hagen beperkt te worden tot 1 meter om de zichtbaarheid op het verkeer te garanderen.