

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING.**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdend met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, zijn deze bewoningsvormen verantwoord.	ééngezinswoningen in open verband zijn toegelaten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn in deze woonbuurt niet gewenst.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie en vrij beroep 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 max. 100 vierkante meter.  Handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn niet toegelaten.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om de gelijkvloerse verdieping van de hoofdbouw optimaal te benutten voor wonen, is er de mogelijkheid om bijgebouwen te gebruiken voor functies als garage of berging	Het bijgebouw kan dienst doen als berging, garage, serre, ...

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omdat alle loten bestemd worden voor de bouw van ééngezinswoningen, worden privative tuinen voorzien achter de woning. De functie van de tuin wordt zo het meest benut.	Private tuinen



**2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**

**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)**

1249

### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de grootte van de verkaveling wordt een grote verscheidenheid aan bebouwingsvormen voorzien.	Open bebouwingen.

### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omdat het plein voldoende ruime afmetingen heeft, kunnen de woningen dichter naar de rooilijn ingeplant worden. de privacy wordt hier nog steeds gegarandeerd.	De bouwlijn wordt vastgelegd op 3m uit de rooilijn voor de loten 2 tot en met 14, voor de overige loten op 5m uit de rooilijn, zoals weergegeven op het plan. De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt min 3m.

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende grote bouwvolumes te creëren zijn 2 volwaardige bouwlagen aangewezen. Dakkapellen kunnen de nuttige ruimte van de zolderverdieping verhogen en voorzien van natuurlijk licht.	<p><b>GABARIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : max. 15 m diep op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping. Bouwdieptebeperkingen worden aangegeven op het verkavelingsplan.</li> <li>-Kroonlijshoogte max. 6m. bij de keuze van een hellend dak; Max. 6.5m bij de keuze van een plat dak.</li> <li>-De dakhelling ligt tussen de 0° en de 40° voor alle loten-de helling van het dakvlak van het aansluitend gedeelte op het gelijkvloers, ligt tussen de 0° en de 45°.</li> <li>In het dakvlak mogen dakkapellen voorzien worden over een breedte van max. 1/3 van de bouwbreedte.</li> <li>Gevelvlak van de dakkapellen op 0.5M tot 1m achter het gevelvlak van de hoofdbouw.</li> <li>-de kroonlijshoogte voor het aansluitend gedeelte op het gelijkvloers, bedraagt max. 3.5m.</li> <li>-max. 2 bouwlagen; de verdieping onder het dak mag uitgerust worden voor slaapkamers.</li> <li>- In de zijdelingse bouwvrije strook kan een open carport voorzien worden (dak en palen, geen wanden). De voorgevel mag slechts aanvangen op 2m achter de voorgevelbouwlijn van de ééngezinswoning, en de achtergevel mag niet verder reiken als de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw.</li> <li>Max. oppervlakte 21 m<sup>2</sup>, max. hoogte 3m.</li> <li>Wanneer de carport voorzien wordt op minder dan 1.9m van de perceelsgrens, dient het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar bijgevoegd te worden bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.</li> </ul> <p><b>VLOERPEIL</b> Max. 0.3 meter boven straatniveau.</p>

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	<p><b>GEVELMATERIALEN</b></p> <p>Vrij te kiezen.</p> <p>Alle gebouwen, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn.</p>

	<b>DAKVORM</b> Dakvorm is vrij te kiezen.  Voor loten 4, 11 en 18 is het niet toegestaan om op de verdieping leefruimtes met zicht op achtertuin te voorzien.
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze voorschriften geven een kleine vrijheid voor de inplanting van de bijgebouwen zodat de eigenaar de tuin kan organiseren. De inplantingszone is echter wel voldoende afgebakend zodat hier ook een ordening in bestaat. Bij gekoppelde bijgebouwen: -zelfde bouwlijn voor de bijgebouwen -plat dak verplicht	De inplanting van de bijgebouwen gebeurt op max. 30m van de woning. De bijgebouwen worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- in de achtertuin op min 1m van de perceelsgrens opgetrokken;</li> <li>- in de zijtuin op min. 3m van de perceelsgrens</li> <li>- op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende buur.</li> </ul>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de aanpalende eigenaars geen hinder ondervinden in de tuinzone.	De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3.5m. Dakhellingen tussen de 0° en de 30° Max. 30m <sup>2</sup> totale oppervlakte van de bijgebouwen: Loten 1, 2, 3, 5, 10, 15 en 16 Max. 20m <sup>2</sup> totale oppervlakte van de bijgebouwen: Loten 12, 17, 18 en 19 Max. 15m <sup>2</sup> totale oppervlakte van de bijgebouwen: Loten 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 en 14

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

## 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 gebuften met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een breedtevoeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.



### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Kleine reliëfwijzigingen kunnen het wooncomfort verbeteren en de woning/tuinzone beter toegankelijk maken.	Reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan. Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn wordt genormaliseerd op het voorliggende wegpel, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt over de totale bouwdiepte: achtergevel op maalveldhoogte.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Daarom dienen de verharde oppervlaktes beperkt te blijven.	De voortuin mag max. voor 30% verhard worden, die dienstig kan zijn als autostalplaats of toegang tot het gebouw. Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzlen worden indien ze onrand zijn met groenaanleg. Een terras van max. 20m <sup>2</sup> mag achter de woning aangelegd worden. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de bouwwerken

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<b>AARD</b> Draadafsluitingen, haag of ielbomen zijn toegelaten. Draadafsluitingen op de perceelsgrens. Hagen en ielbomen op 0.5m uit de grens. Mits akkoord van de aanpaler, op de perceelsgrens.  <b>AFMETINGEN</b> Vanaf de voorgevelbouwlijn: hoogte 2m Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn: hoogte 1m

Alle werken die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunningen, zijn toegelaten.

