

Bijlage 1 - Stedenbouwkundige voorschriften ter vervanging van de voorgestelde bij de aanvraag

1. Hoofdgebouw

1.1. Bestemming

Toelichting	Bindende bepalingen
De omliggende bebouwing bestaat uit open, halfopen en gesloten bebouwing. Het project integreert zich in de omgeving.	- per lot een residentiële eengezinswoning¹ die in open verband wordt opgericht; - het gebouw telt maximum twee bouwlagen; - complementaire bedrijvigheid is toegelaten, mits de woonfunctie behouden blijft als hoofdfunctie;

1.2. Inplanting

Toelichting	Bindende bepalingen
Inplanting van de woning ten opzichte van de omgeving. De voorliggende weg is een gemeenteweg.	- bouwlijn: zie inplantingsplan; - zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3 m; - de bouwdiepte bedraagt maximum 15 meter op het gelijkvloers en maximum 12 meter op de verdieping; - de bouwdiepte neemt een aanvang op de bouwlijn, zowel voor het gelijkvloers als voor de verdieping;

1.3. Gabarit

Toelichting	Bindende bepalingen
De omliggende bebouwing heeft een gemengde verschijningsvorm.	- de kroonlijsthoogte bedraagt - o aan de voorgevel minimum 3,50 meter en maximum 6,30 meter, - o tot een bouwdiepte van max. 12 meter: idem, - o overige diepte tot max 15 meter: min. 3,00 meter tot max. 3,50 meter; - de helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°; - vrijblijvende delen van gemene muren moeten afgewerkt worden in dak-of gevelmaterialen; - voor de afgewerkte vloerpas mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn aangepast worden aan het voorliggende wegpeil. Op de bouwlijn mag het peil van het nieuwe maaiveld maximaal 2% van de afstand tussen rooilijn en bouwlijn hoger zijn dan het peil van de rand van de bermverharding of de boordsteen of weggoot van de rijweg met een maximum van 20 cm;

¹ Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Code van de Woningwet - ROM20256SA

1.4. Materialen

Toelichting	Bindende bepalingen
De verschijningsvorm van de omliggende bebouwing is gevarieerd.	- de gebouwen moeten opgetrokken worden in degelijke gevelmaterialen die ethisch en duurzaam verantwoord zijn, ze moeten harmonisch passen in de omgeving; - fotovoltaïsche zonnepanelen, warmtepanelen zijn toegelaten;

1.5. Carports

Toelichting	Bindende bepalingen
Carports in de bouwvrije strook, bij voorkeur aansluitend bij het hoofdvolume kunnen enkel via een omgevingsvergunning worden aangevraagd	- ofwel op minimum 1 meter van de perceelsgrens (bij voorkeur zonder eigen draagstructuur); - ofwel gekoppeld op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie van de buur (gezamenlijke eenvormige omgevingsaanvraag); - maximum diepte: 7 meter - maximum kroonlijsthoogte: 3 meter; - uitsluitend open constructies (geen gesloten wanden of aansluitende tuinbergingen) - in de drie-meterzone mag er geen draagstructuur van de hoofdwooning in verwerkt zitten; - draagstructuur niet voor de voorgevel (dak maximaal 1 meter voor de voorgevel).

2. Bijgebouwen

2.1. Bestemming

Toelichting	Bindende bepalingen
De tuinzone is voldoende ruim voor een bijgebouw.	Voor het oprichten van bijgebouwen en niet-overdekte constructies, zoals terrassen en zwembaden, is het Besluit d.d. 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is (en eventuele wijzigingen) van toepassing

3. Niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Bindende bepalingen
De tuinen dienen zodanig aangelegd dat ze het residentieel karakter van de verkaveling waarborgen zonder dat de aanleg de aanpalende erven mag belasten met afvloeiend water. Ze worden aangelegd met respect voor de	- er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over de ganse oppervlakte van het terrein. Wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggende straatpeil (cf. 1.3). Voor de rest van het perceel dient het oorspronkelijk reliëf volledig gerespecteerd te blijven. Het ontwerp van de woning dient aangepast aan het reliëf van het terrein; - bestaande baan- en afwateringsgrachten dienen behouden te blijven; - de beplantingen worden uitgevoerd in pollenvriendelijke boomsoorten of heesters het eerste volgende plantseizoen volgend op het beëindigen van de ruwbouwwerken;

privacy van de aanpalende enz... Het terrein is zeer vlak en reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	- bij een eventuele bouwaanvraag dient er een verhardingsplan te worden voorgelegd; - tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding aangelegd in waterdoorlatende materialen, is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw; - voor afsluitingen is het Besluit d.d. 16 juli 2010 van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is (en eventuele wijzigingen) van toepassing; - er worden geen garages toegelaten onder het peil van de weg;
--	--

4. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Bindende bepalingen
Er worden maatregelen getroffen betreffende de aan te leggen verhardingen. Maatregelen inzake duurzaamheid, die volgen uit het concept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften, zijn o.a. zongericht bouwen.	- alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen² of materialen toegepast met een brede voeg. - waterdichte vlakken zijn enkel voor verhardingen van de terrassen toegelaten (maximum 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en onmiddellijke bezinking mogelijk is; - bouw- en sloopafval dient selectief en milieuverantwoord volgens de code van goede praktijk afgevoerd te worden;

De algemeen directeur,
Luc Van Rillaer

De burgemeester,
Steven Swiggers

² De gewestelijke en provinciale verordeningen hemelwater moeten uiteraard nageleefd worden.