

: Verkavelingsvoorschriften (kopie van digitaal ingediende voorschriften)

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

1.1 BESTEMMING – TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De op te richten gebouwen hebben als hoofdfunctie residentieel wonen. Slechts een beperkte oppervlakte van de woning kan ingericht worden met nevenbestemmingen.	Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Indien de bouwkavel het toelaat, kan ook een zorgwoning of meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. Enkel functies, complementair aan wonen zijn toegelaten als nevenbestemming zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening. De woonfunctie blijft steeds behouden als hoofdfunctie. De oppervlakte van de nevenbestemming is maximaal 50% van het gelijkvloers.

1.2 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is aangeduid op het verkavelingsplan. Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Zoals weergegeven op het verkavelingsplan worden er 2 percelen voor halfopen bebouwing gecreëerd.

1.3 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt een maximaal bebouwbare zone afgebakend voor de hoofdgebouwen. De gebouwen dienen binnen de afgebakende zone opgericht te worden. Van deze maat kan niet afgeweken worden binnen deze verkaveling.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 12.00 m diep met op het gelijkvloers een extra diepte van 5.00 m voor de bijgebouwen, loodrecht gemeten vanaf de voorgevel. De voorgevelbreedte van de hoofdbouw is vastgesteld op 8.75m voor beide loten

1.4 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt een maximaal bebouwbare zone afgebakend voor de hoofdgebouwen.	Er worden 2 volwaardige bouwlagen toegestaan voor het hoofdgebouw.

1.5 DAKVORM - DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De dakvorm is vrij te kiezen.	De dakvorm is vrij te kiezen, maar van beide op te richten woningen dezelfde. De beide woningen moeten op elkaar aansluiten. De meerdiepte van het gelijkvloers ten opzichte van de verdiepingen moet plat afgewerkt worden.

1.6 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale kroonlijsthoogte wordt vastgesteld binnen deze verkaveling. De kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de nulpas van de voorliggende weg	De kroonlijsthoogte is maximaal 6.00m voor een hellend dak t.o.v. het niveau van de voorliggende weg. De dakhelling bedraagt tussen de 30 en 45°. De kroonlijsthoogte en nokhoogte voor een plat dak is 6.50 m. De kroonlijsthoogte voor de meerdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 3.50 m t.o.v. het niveau van de voorliggende weg.

1.7 VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het maximale vloerpeil wordt bepaald ten opzichte van de as van de weg voor de woning.	De nulpas ligt maximum 50 cm boven het straatniveau.

1.8 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale nokhoogte wordt bepaald door de bouwdiepte en de maximale dakhelling.	De dakhelling bedraagt tussen de 30 en 45° bij een zadeldak en 0° bij een plat dak. De maximale nokhoogte voor een hellend dak is 11m.

1.9 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden	Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Het gevelmateriaal betreft ofwel mestelwerk ofwel pleisterwerk, max. 20% andere materialen worden toegelaten ter creatie van een architecturaal accent. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1 VOORTUINSTROOK

2.1.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone. Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Maximaal 35% van de voortuinstrook mag ingenomen worden door verhardingen. Alle verhardingen in de voortuinstrook worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Per lot is er maximaal 1 inrit te voorzien van 3m. Er worden geen extra verhardingen dan de noodzakelijke verhardingen in de voortuinzone voorzien.

2.1.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinen moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. Ze worden voorzien in een streekeigen groenaanplantingen.	De voortuinstrook vormt een kwalitatieve overgangszone met een beplanting in streekeigen groenaanplanting.

2.1.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

De voortuinstroken dienen een overgang van het publieke naar het private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.	Binnen de voortuinstrook worden geen constructie toegelaten. De afsluitingen hebben een max hoogte van 1,00m tov de as van de voorliggende weg.
--	---

2.2 ZIJTUINSTROOK

2.2.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen dienen beperkt te worden.	Verhardingen dienen beperkt te worden. Er zijn enkel verhardingen toegestaan ifv de carport en/of een pad naar de achtertuin.

2.2.2 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies in de zijtuinstrook dienen beperkt te worden. Een carport is toegestaan naast de woning.	In de zijtuinstrook kunnen enkel open carports opgericht worden tot aan de perceelsgrens mits het akkoord van de buur. De maximum kroonlijst van deze carport is 3,50m tov het maaiveld.

2.3 ACHTERTUINSTROOK

2.3.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om een groen karakter na te streven. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Het totale verhardingspercentage in de achtertuin is maximaal 30m² en moeten afwateren naar de tuin waar een onmiddellijke infiltratie mogelijk is. Alle overige verhardingen, bv. tuinpaden, dienen waterdoorlatend te zijn door het gebruik van waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

2.3.2 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De constructies in de achtertuin dienen beperkt te worden en uitgevoerd in sobere elementen. Het oprichten van constructies is toegelaten voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.	Vrijstaande constructies in de achtertuinstrook zijn toegestaan met een maximum van 10% van de oppervlakte van de achtertuin. Totaaloppervlakte van alle constructies (in zijtuinen en achtertuinstrook samen) mag 40 m² niet overschrijden. Ze hebben een maximum kroonlijsthoogte van 3,00m en een maximum nokhoogte van 4,50m t.o.v. het maaiveld. De constructies dienen opgericht te worden op 1.00m van de perceelsgrens. Ze kunnen enkel op de perceelsgrens geplaatst worden mist het akkoord van de buur. Indien de constructies op de perceelsgrens gekoppeld worden, moeten ze in eenzelfde dakbedekking voorzien worden De constructies worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of in esthetisch verantwoorde materialen, bij voorkeur hout.

2.4 AFSLUITING OP DE PERCEELSGRENS

2.4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen zijn uit te voeren in streekeigen groen of draadafsluiting.

2.4.2 UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.	Afmeting voor draadafsluitingen, muren, houten panelen: maximale hoogte 2.00m. In de voortuinzone is de hoogte van de gesloten afsluitingen beperkt tot een hoogte van 1m boven het wegpeil.