

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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 residentieel karakter, met inbegrip van zorgwoningen. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is toegelaten. Het gebouw telt maximaal twee bouwlagen en een verdiep, geheel of gedeeltelijk onder het dak. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag maar is 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 het hoofdgebouw 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 totale max. vloeroppervlakte van max. de helft van de oppervlakte van de woonfunctie.

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit trad in werking op 1-12-2010.	Niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports.

### 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 residentieële karakter van de verkaveling wordt gewaarborgd.	<u>Binnenplaatsen en tuinen:</u> De tuin heeft een residentieële functie, een bijgebouw is er toegelaten voor de berging van materialen intrinsiek verbonden met wonen, maar men mag er niet in wonen. Het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. <u>Bouwvrije voortuinstrook:</u> Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. <u>Bouwvrije zijtuinstrook:</u> behoudens een afsluitingsmuurtje zijn alle constructies verboden.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling wordt ingepast in de omgeving.	Halfopen bebouwing, overeenkomstig het grondplan verkavelingsaanvraag.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuwe bouwzone vult de bestaande bebouwing aan langsheen de straat, zonder een contrast te vormen betreft grootte, inplanting en ritmiek.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Voorgevelbouwlijn: op minimaal 12,91m uit de as van de hoeve;</li><li>- Zijgevels: op minimaal 3,00m van de zijdelingse perceelgrens en 1 blindegevel aan langsligend perceel;</li><li>- Achtergevel: gelijkvloers op maximaal 17 m achter de voorgevelbouwlijn, verdieping op maximaal 12 m achter de voorgevelbouwlijn.</li></ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	<p><b>GABARIT</b></p> <p><u>Bouwhoogte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tot 12,00m diepte: kroonlijsthoogte maximaal 6,50m, nokhoogte maximaal 12,50m;</li></ul> <p><b>VLOERPEIL</b></p> <p>Max. 0,50m boven straatniveau.</p>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p><b>GEVELMATERIALEN</b></p> <p>Opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tot een diepte van 12,00m: schuin dak met helling van maximum 45°, nok evenwijdig met of loodrecht op de straatas, andere daken: Platte daken, gebogen daken, zadeldaken, schilddaken of wolfsdaken zijn toegelaten met dakhellingen tussen de 0° en de 45°.</li></ul>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen toelichting	<p><b>BIJGEBOUWEN</b> Bijgebouwen (tuinhuis, badhuis, ...) inplanten in de achtertuin op minimum 1,00m van de perceelsgrens, of op of tegen de perceelsgrens als ze tegen een bestaande scheidingsmuur wordt opgericht of als de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken.</p> <p><b>CARPORTS</b> Carports kunnen ingeplant worden in de zijtuinstroken, op 2,00m inspringend vanaf de voorbouwlijn naar achter toe. Één zijgevel zal altijd aan het hoofdvolume grenzen en één gevel zal altijd op de naastgelegen perceelsgrens liggen.</p> <p>De totale oppervlakte bijgebouwen (bijgebouwen + carports) mag maximaal 40m<sup>2</sup> bedragen.</p>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De maximale kroonlijsthoogte is 3,00m. Een hellend dak met een maximale dakhelling van 45° is toegelaten.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering kan een bouwvergunning enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. Deze dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw en moet aan bepaalde voorwaarden voldoen.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar noodzakelijke reliëfwijzigingen beperkt zullen zijn.	De wijziging van het bodemreliëf is in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger gebracht wordt dan het wegniveau. In de achtertuin zijn kleine reliëfwijzigingen toegelaten om een degelijke toegang van de woning tot de tuin te verwijzenlijken.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	Waterdichte vlakken buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen is enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 80 m <sup>2</sup> ) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Alle verhardingen (oprit en tuinpaden) dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De resterende oppervlakte tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen (gras, hagen, struiken, bomen,...)

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Buiten de zone voor hoofd en bijgebouwen en de toegelaten verhardingen, dient de overige oppervlakte aangelegd te worden als tuinzone, en dit ten laatste in het eerste jaar volgend op de ingebruikname van de woning.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoge afsluitingen zijn in de strook voor binnenplaatsen en tuinen mogelijk, dit om voldoende privacy te garanderen.  Afsluitingen in de voortuinstrook moeten lager zijn wat de verkeersveiligheid (zichtbaarheid) ten goede komt..	AARD Afsluitingen, hagen of leibomen zijn toegelaten.  AFMETINGEN Voor de bouwlijn: hoogte max. 1m Vanaf de bouwlijn: hoogte max. 2m