

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:<ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;- de complementaire functie bestaat maximaal 50% van het gelijkvloers met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m².

1.2.BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit</p> <p>Stallingen voor huisdieren kunnen enkel toegestaan worden in functie van de huiskavel (geen handel of dgl.)</p>	<ul style="list-style-type: none">• <i>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan als berging in functie van de woonbestemming.</i>•

1.3.BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Private tuinen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE (BOUWVORM°)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen eventueel constructies aanvaard worden. Deze schakelementen kunnen enkel dienen als berging horende bij de woonfunctie. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ een schakelvolumen als bijvolumen:<ul style="list-style-type: none">- <i>minimum 2m achter de voorgevel</i>- <i>bouwdiepte: maximum 10m en beperkt tot de maximale bouwdiepte op het gelijkvloers</i>- <i>bouwhoogte: maximum 3,5m</i>- <i>afwerking in volwaardige gevelmaterialen en een architecturale eenheid vormend met het hoofdvolumen..</i>- <i>bestemming: bergplaats/garage in functie van de woonbestemming</i> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: het <u>akkoord van de aanpalende eigenaar</u> is vereist. De voorwaarden zoals geformuleerd in de verordening woonkwaliteit dienen gevolgd.</p>	<ul style="list-style-type: none">••• <u>Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen of gesloten bebouwing).</u> (Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok) Deze bouwvorm kan gecombineerd worden met naar vorm, volume inplanting ondergeschikte schakelementen. (Langs de open zijgevel wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits er voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in de hiernaast staande toelichting) <u>LET WEL : voor lot 6 vervalt deze mogelijkheid.</u>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<ul style="list-style-type: none">• de voorgevel : zoals op het verkavelingsplan• Schakelvolumes dienen min. 2m naar achter geplaatst t.o.v. de voorgevellijn van het hoofdgebouw.• Terrassen op de verdieping moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume, moeten voldoen aan het burgerlijk wetboek.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., ▪ de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); ▪ de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. 	<ul style="list-style-type: none"> ● vloerpeil: <ul style="list-style-type: none"> - max. 0.3m boven het straatniveau ● bouwdiepte : <ul style="list-style-type: none"> - <u>op de verdieping</u> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 10m voor gesloten en halfopen bebouwing, grenzend aan bestaande bebouwing - - <u>op het gelijkvloers</u> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 17m met behoud van min. 10m diepe tuinzone - Schakelvolumes: max. 10m ● bouwhoogte : <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 bouwlagen - Kroonlijsthoogte / dakrand : max. 6.50m - gelijkvloerse uitbreiding : max. 4.00m - Schakelvolumes : max. 3.50m. ● dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> - bij geschakelde bebouwing in één bouwblok : Bij gebrek aan akkoord volgens tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften : <ul style="list-style-type: none"> * dakvorm : zadeldak voor het hoofdvolume * dakhelling : 45° * kroonlijsthoogte : 6,50m. - gelijkvloerse uitbreiding: plat - Schakelvolumes: plat. ● oppervlaktes : <ul style="list-style-type: none"> - alle wooneenheden dienen te voldoen aan de gemeentelijke verordening woonkwaliteit. ● Terrassen op verdieping: <ul style="list-style-type: none"> - Te voorzien binnen het maximaal toegelaten bouwvolume.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none">● Gevelmaterialen:<ul style="list-style-type: none">- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.● dakbekleding:<ul style="list-style-type: none">- vrij● Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.● Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. <p>Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels – kleur overeen te komen met de buur.</p> <p>Een afwerking als wachtgevel (snelbouw of dergelijk) kan enkel indien:</p> <ul style="list-style-type: none">- tegenbouw gegarandeerd is,- er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar en- er een <u>motivatiemotiva</u> wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Binnen de voorziene achtertuinstroken kunnen, tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de <u>aanpalende eigenaar</u> moet <u>schriftelijk in kennis</u> worden <u>gesteld</u> <p>Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen grond bezwaar indient. Plaatsing tegen de perceelsgrens in steens materiaal.</p>	<ul style="list-style-type: none">• tot maximum 48m achter de rooilijn. • Op 1m van de perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...) • Of • Tegen de perceelsgrens volgens de voorwaarden gesteld in de toelichting.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan het hoofdgebouw en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<ul style="list-style-type: none">• bouwhoogte :<ul style="list-style-type: none">- één bouwlaag- kroonlijst of dakrand max. 3.0m- nokhoogte max. 4.5m • dakvorm:<ul style="list-style-type: none">vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume. • totaaloppervlakte :<ul style="list-style-type: none">- max. 55m² en max. 1/5 van de tuinzone (gemeten vanaf de achtergevellijn)

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw</p>	<ul style="list-style-type: none">• Gevelmaterialen:<ul style="list-style-type: none">- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)- De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur (scheidsmuur in steen)

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en de bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. INRITTEN en VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p> <p><i>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving, de veiligheid, de waterhuishouding en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er dient een motivatienota bijgebracht te worden die de voorgaande punten verantwoord.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• 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 (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.• Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.• Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt te worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is, de rest van het terrein dient niet-overrijdbaar afgesloten te worden..• Inritten naar ondergrondse garages mogen zich enkel in de voor- en zijtuinstrook bevinden. Ze mogen over de eerste 5m vanaf de rooilijn een maximale helling hebben van 4%.

3.3. BESTAANDE GROENELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	<ul style="list-style-type: none">• De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>▪ <i>de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen geground bezwaar indient.</i></p>	<ul style="list-style-type: none">• Aard<ul style="list-style-type: none">- Groenaanplanting- Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. Enkel vanaf de achtergevellijn en tot een max. lengte van 10m. <i>Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.</i>• Hoogte:<ul style="list-style-type: none">- Voor de voorgevellijn: max. 1m- Achter de voorgevellijn: max. 2m