

BIJLAGE 3: de vervangende stedenbouwkundige voorschriften

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in het woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Uitsluitend eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties of vrij beroep zijn toegelaten, met aan de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie is de hoofdfunctie;- complementaire functie heeft een maximale vloeroppervlakte van 100m² en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de specifieke hydrologische situatie moet de bebouwde en verharde oppervlakte tot een minimum beperkt blijven. Een garage of bijgebouw in de tuinzone zal aanleiding geven tot bijkomende verhardingen.	Bijgebouwen of carports zijn niet toegelaten. Bebouwing is enkel toegelaten binnen de bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. Indien een garage gewenst is, moet deze in het hoofdvolume geïntegreerd worden.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.	Het niet bebouwd gedeelte wordt aangelegd als private tuin en de groenaanleg is uit te voeren in het eerste jaar volgend op de ruwbouw. Zie ook pagina 5, rubriek 3.3.



2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de kenmerken van de bebouwingen in de buurt wordt binnen de verkaveling gekozen voor het type halfopen bebouwing.	Halfopen bebouwing zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt twee bouwlagen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	<ul style="list-style-type: none">- de bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan;- in de bouwvrije stroken mogen geen constructie of inrichtingselementen voorzien worden uitgezonderd deze opgenomen in de toelichting;- de bouwdiepte bedraagt maximum 12m op de benedenverdieping en maximum 12m op de verdieping.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de kenmerken der woningen in de ruime omgeving kan het zolderverdiep ingericht worden.	<p>GABARIT: De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 5m en maximum 6m ten opzichte van het niveau van de as van de nieuw aan te leggen straat. Asbuilplan zal de TAW-hoogte vermelden van de voorliggende straat.</p> <p>VLOERPEIL: 50m50 TAW-hoogte. Asbuilplan zal de TAW-hoogte vermelden van de voorliggende straat. Hierdoor kan op eenvoudige wijze telkens de dorpelhoogte bepaald worden. De woningen worden verplicht over de volledige bebouwde oppervlakte uitgevoerd met een overstroombare kruipruimte.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidenen verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om een kwaliteitsvol	<p>GEVELMATERIALEN: Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>DAKVORM:</p>



project te komen. Platte daken wordt momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd en ze zijn efficiënter inzake energiezuinigheid.	Dakhelling is gelegen tussen 0° en 45°. Dakuitbouwen zijn niet toegelaten.
---	--

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De provinciale en gewestelijke verordening inzake hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Geïntegreerde zonnepanelen zijn toegelaten

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het betreft een licht hellend terrein, waar enkel reliëfwijzigingen toegelaten zijn in functie van de aansluiting op het niveau van de aan te leggen wegenis.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Enkel de zone tussen rooilijn en de bouwlijn, beperkt over de breedte van de woning, mag genormaliseerd worden op het voorliggend straatpeil. De overgang naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een keermuur. In de zij- en achtertuin wordt het bestaande niveau van het maaiveld behouden en de gevels afgewerkt tot op het bestaande niveau van het maaiveld.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te versterken. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt blijven.	<ul style="list-style-type: none"> - tussen de rooilijn en de bouwlijn (de achteruitbouwstrook), mag maximaal de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw en wordt aangelegd met waterdoorlatende materialen. De andere helft dient ingericht te worden in het groen; - achter de woning en aansluitend erbij, kan een terrasverharding van maximaal 30m² worden aangelegd. Deze terrasverharding wordt uitgevoerd met een overstroombare kruipruimte. De rest van de tuin wordt met groen aangelegd.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<ul style="list-style-type: none"> - trappen en afritten onder het voetpadpeil en/of natuurlijke maaiveld worden niet toegestaan; - de actueel als gangbaar beschouwde



	<p>tuininrichtingen zijn voor vergunning vatbaar, voor zover zij geen hinder teweegbrengen ten aanzien van de naburige eigendommen, dat de natuurlijke opname van neerslagwater verzekerd wordt en de inplanting op voldoende afstand van de perceelsgrenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - zwembaden zijn niet toegelaten. - Op lot 3, 4, 5 en 6 moet de zone van 5m breed, gemeten vanaf de achterste perceelgrens, vrij blijven van elk mogelijke constructie, tuininrichting, beplanting, opslag van hout of compost. Deze zone fungeert als wadi.
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een evenwichtige afsluiting, zoals gangbaar in de omgeving.	<ul style="list-style-type: none"> - op de perceelsgrens tussen de gekoppelde woningen mag een gemeenschappelijke scheidingsmuur van max. 2.50m hoog en 5m lengte in dezelfde materialen als het hoofdgebouw worden opgetrokken; - in de zij- en achtertuin, mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, open draadafsluitingen) van maximaal 2m hoog; - met een groene scheiding wordt bedoeld: levende hagen van een inheemse plantensoort die bladverliezend zijn of een paal met draad of draadgaas van maximum 2m hoog met eventueel één horizontale betonplaat van max. 0.40m hoog; - perceelsafsluitingen van het 'gesloten type' zoals houtpanelen, rietmatten, houtschors in draadnetkorven, betonplaten, verweven plasticstrips, ... zijn niet toegelaten; - een toegangspoort geplaatst tussen twee kolommen met een maximum hoogte van 2m is wel toegelaten.

4. VEREISTE AFBRAKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Conform artikel 4.2.17.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken, zoals de aanleg van wegen, wijzigingen van het reliëf, ontbossen en slopen van constructies. Hierbij moet het grondverzet verplicht nul of negatief zijn.</p>



	<p>Tijdens het slopen moet de hinder voor de aanpalende burens tot een minimum beperkt worden. Na het slopen van de constructies moet alle bouwafval van het terrein verwijderd worden en afgevoerd worden naar een erkend verwerker.</p> <p>Na afbraak worden eventuele putten op het terrein met goede aarde afgedekt en zal het gelijkmatig hellend aansluiten op het bestaande terreinniveau. Hierbij moet het grondverzet verplicht nul of negatief zijn.</p> <p>De verkaveling voorziet de aanleg van een weg, riolering en nutsvoorzieningen. De totale wegbreedte bedraagt 8m incl. een voetpad aan elke zijde. Hierbij zullen deels ook heesters en bomen verwijderd worden.</p>
--	---

5. BUITEN DE VERKAVELING GEHOUDEN GEDEELTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Terreindelen die zelfstandig toegankelijk zijn of zullen zijn via de bestaande of ontworpen openbare weg en reeds conform hun bestemming bebouwd zijn, worden niet opgenomen in de verkaveling, de verkavelingsvoorschriften zijn er dus niet op van toepassing. Ander loten kunnen gevoegd worden bij aanpalende percelen buiten de verkaveling ten voordele van een betere stedenbouwkundige begrenzing.</p>	<p>Lot G is bebouwd en wordt niet in de verkaveling opgenomen. Lot A en B zijn restpercelen die gevoegd worden bij een aanpalend perceel (woning nr. 57) en worden eveneens uit de verkaveling gesloten. (zie overeenkomst)</p>

