

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Wegen

Toelichting:

-

Voorschrift:

-

Nutsvoorzieningen

Toelichting:

-

Voorschrift:

-

Andere

Toelichting:

Loten 2 en 3 kunnen samengevoegd worden tot een kavel voor open bebouwing.

Voorschrift:

De loten 2 en 3 kunnen samengevoegd worden tot een lot voor open bebouwing, met behoud van de stedenbouwkundige voorschriften.
De afstand van het hoofdgebouw tot de zijkavelgrens bedraagt minstens 4,00m indien loten 2 en 3 samengevoegd worden.

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

Oppervlakte

Toelichting:

Maximale oppervlakte hoofdgebouw volgens aanduiding op kavelplan. Het oprichten van bijgebouwen met een beperkte oppervlakte zijn toegelaten in de tuinzone.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is aangegeven op het kavelplan. De maximale bouwdiepte is beperkt tot 15,00m op het gelijkvloers en tot 12,00m op de verdieping.

BIJGEBOUW(EN)

De maximale gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 40m².

Volume

Toelichting:

Maximum 2 zichtbare bouwlagen + hellend of plat dak. Het bestaande reliëf van het terrein wordt maximaal behouden. De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping wordt gekozen in functie van het bestaande maaiveldpeil ter hoogte van de woningen.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping van de woningen ligt maximum 0,30m boven de as van de voorliggende straat. Erkers, balkons en luifels zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 0,60m op minimum 2,30m boven de nulpas van de woning.

BIJGEBOUW(EN)

Het volume van het bijgebouw is beperkt. Het gezamenlijk volume is beperkt tot 150m³.

Nokhoogte

Toelichting:

De woningen worden opgericht met een plat dak of hellend dak.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

De hoogte van de nok mag niet hoger reiken dan 12,00m bij een hellend dak, gemeten van de gelijkvloerse verdieping.

BIJGEBOUW(EN)

De nokhoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 3,00m indien afgewerkt met een plat dak. De maximale nokhoogte bedraagt 4,50 meter indien afgewerkt met een hellend dak.

Kroonlijsthoogte

Toelichting:

Door de hoge kroonlijsthoogte wordt de bebouwbare oppervlakte optimaal benut.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

De kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt maximum 6,00 meter boven de vloerpas van de onderste dorpel indien afgewerkt met een hellend dak en een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 meter boven de vloerpas van de onderste dorpel indien afgewerkt met een plat dak.

De kroonlijst van de woning op lot 1 moet aan de voorgevel aansluiten aan de kroonlijst van de bestaande woning huisnr. 70.

De kroonlijst van de woning op lot 4 moet aan de voorgevel aansluiten aan de kroonlijst van de bestaande woning huisnr. 58.

BIJGEBOUW(EN)

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 3,00 meter indien afgewerkt met een plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 2,50 meter indien afgewerkt met een hellend dak.

Dakuitvoering

Toelichting:

De gebruikte dakvorm is vrij. Platte daken zijn toegestaan, gezien de volume/oppervlakte verhouding aanzienlijk beter is dan bij hellende daken kan deze typologie energetisch makkelijker een laag E-peil bekomen.

Voorschrift:

De dakhellingen variëren tussen 0 graden en 50 graden.

Stand-, dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke breedte van alle constructies wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte;
 - De afstand tussen de constructies onderling bedraagt minimum 1,50m;
 - De afstand tussen de constructies en de zijgevel bedraagt minimum 1,00m;
 - De uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50m.
- Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten.

Type gebouw

Toelichting:

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type halfopen bebouwing.

Voorschrift:

Loten zijn bestemd voor halfopen bebouwing.

Samenvoeging van lot 2 en lot 3 zijn toegestaan om een open bebouwing te verkrijgen.

Samenvoeging van lot 2 en lot 3 zijn toegestaan om een open bebouwing te verkrijgen.

Materiaalgebruik

Toelichting:

Het concept van de verkaveling is een verschijningsvorm te creëren die integreert in de bestaande omgeving.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

Buitenmuren worden opgetrokken in gevelsteen of andere bouwfysisch verantwoorde materialen. Zij moeten passen in de landelijke omgeving en binnen de eigen kavel één samenhangend geheel vormen. Helle kleurtinten zijn verboden.

BIJGEBOUWEN

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of hout.

Inplanting (afstand tot ...)

Toelichting:

Van deze maat kan niet afgeweken worden. De perceelsgrenzen zijn zodanig gekozen om een optimale bebouwing te creëren met respect voor het open karakter van de ruimtelijke omgeving.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

Op het verkavelingsplan wordt de zone van het hoofdgebouw (rode kleur) weergegeven. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is 15m en 12m op de verdieping.

Voorbouwlijn: de woningen moeten ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone voor ééngezinswoningen.

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijkavelgrens bedraagt minstens 3,00m.

BIJGEBOUW(EN)

De afzonderlijke bijgebouwen kunnen opgericht worden op minimum 1m van de laterale en achterste perceelgrens en uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. De plaatsing kan ook op de perceelgrens geschieden (een gezamenlijk ontwerp of schriftelijk akkoord is hier vereist). Er kan een carport opgericht worden in de zijtuinstrook en tuinzone, maximum 7 meter voorbij de achtergevellijn.

Aantal bouwlagen

Toelichting:

Door de hoge kroonlijsthoogte wordt de bebouwbare oppervlakte optimaal benut.

Voorschrift:

Aantal verdiepingen in functie van de voorgeschreven kroonlijsthoogte. Maximaal 2 bouwlagen met dakverdieping. Bij plat dak maximaal 2 bouwlagen.

Ondergronds gedeelte

Toelichting:

Voorzien van een kelder is toegestaan.

Voorschrift:

Er kan een kelder opgericht worden.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting:

Uitbouwen als een veranda en carport zijn toegelaten binnen de voorgeschreven zones.

Voorschrift:

De veranda moet opgericht worden binnen de zone voorzien voor het hoofdgebouw op het kavelplan. Een carport is toegelaten in de zijtuinstrook en tuinzone tot maximum 7 meter voorbij de achtergevellijn.

Terrassen

Toelichting:

Het is de bedoeling de verharde oppervlakte binnen de verkaveling te beperken tot het strikt noodzakelijke.

Voorschrift:

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
De terrassen mogen tot maximum 5m diep aangelegd worden tegenover de achtergevel van het hoofdgebouw.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting:

Het gaat om een vrij vlak perceel. Er worden enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen toegestaan.

Voorschrift:

Noch de zijtuin, noch de achtertuintuin mag opgehoogd worden. Het bestaande maaiveldpeil in de zijtuinstroken en tuinzones moet behouden blijven.
Enkel de noodzakelijke verbinding tussen de straat en de voortuinstrook voor de toegankelijkheid van de wagen mag aangepast worden.

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting:

Discotheken, tank- en servicestations zijn uitgesloten.
Alle vervuilende en/of mobiliteitshinderende en/of geluids-hinderlijke inrichtingen zijn niet toegelaten.
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift:

NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW
Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, detailhandel, horeca, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat minder dan de helft van de oppervlakte van de woonfunctie; 3° detailhandel, diensten en horeca zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

Verharding

Toelichting:

De verhardingen worden tot het strikte minimum beperkt.

Voorschrift:

De oppervlakte van toegangen en opritten is beperkt tot 1/2 van de oppervlakte van de voortuinstrook. De verhardingen voor toegang tot de woning moeten beperkt blijven en uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen toegepast met een brede voeg, met uitzondering van betonstraatstenen.

Groenaanleg

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin.

Voorschrift:

Minstens de helft van de oppervlakte van de voortuinstrook is bestemd voor groenaanleg. Buiten de zone van verharding dient de voortuinstrook aangelegd te worden met groenaanplantingen, zijnde (hoge of lage) (sier)grassen, of lage haagstructuren.

Constructies

Toelichting:

Geen constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van een brievenbus.

Voorschrift:

Geen constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van een brievenbus.

ZIJTUINSTROOK

Verharding

Toelichting:

Het is de bedoeling de verharde oppervlakte binnen de verkaveling te beperken tot het strikt noodzakelijke.

Voorschrift:

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen voor toegang tot de woning zijn toegestaan.

Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Groenaanleg

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. De verhardingen worden tot het strikte minimum beperkt.

Voorschrift:

De zijtuinstrook wordt ingericht met groenaanplantingen, zijnde (hoge of lage) (sier)grassen of lage haagstructuren met uitzondering van de noodzakelijke verharding voor de toegang tot de woning.

Constructies

Toelichting:

Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook met uitzondering van een carport.

Voorschrift:

Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook met uitzondering van een carport.

ACHTERTUINSTROOK

Verharding

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. Het is de bedoeling de verharde oppervlakte binnen de verkaveling te beperken tot het strikt noodzakelijke. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor toegang tot een carport en/of bijgebouw(en) zijn toegelaten en een terras palende aan de woning.

Voorschrift:

Zowel verhardingen voor het terras als noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden zijn toegestaan omrand door groenaanleg.

Groenaanleg

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. De verhardingen worden tot het strikte minimum beperkt.

Voorschrift:

De achtertuintrook wordt ingericht met groenaanplantingen en gazon. Deze zone is bestemd om te worden aangelegd als sier- en moestuin met eventueel bijhorende siervijver. Een zwembad tot 40m² is toegelaten in de tuinzone.

Constructies

Toelichting:

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift:

Er mag een bijgebouw(en) opgericht worden in de tuinstrook volgens de voorschriften die beschreven zijn voor bijgebouwen. Een siervijver/zwemvijver kan aangelegd worden in de tuinzone.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Materiaal

Toelichting:

De afsluitingen worden beperkt in hoogte en moeten een zekere openheid bewaren.

Voorschrift:

Afsluitingen in de voortuinstrook zijn verboden behalve indien ze bestaan uit een haag met een maximale hoogte van 1,25m of draadgaas met een maximale hoogte van 1,25m.

De overige afsluitingen zullen bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. De maximale hoogte is beperkt tot 2,00m. In geen geval kunnen betonplaten, houten afsluitingen en tuinmuren worden toegelaten. Een afsluiting in draad met 1 betonplaat onderaan (max. 40cm hoog) kan wel toegestaan worden. Een tuinmuur kan enkel toegelaten worden op de grens tussen 2 aanpalende woningen tot 4,00 meter voorbij de achtergevel van de woning en met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Uitvoering

Toelichting:

De afsluitingen worden beperkt in hoogte en moeten een zekere openheid bewaren.

Voorschrift:

Afsluitingen in de voortuinstrook uit een haag hebben een maximale hoogte van 1,25m. Deze haag zal aangebracht worden op 0,50m achter de voorste perceelgrens.

De overige afsluitingen hebben een maximale hoogte tot 2,00m.