

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING voor KAVEL 2

(kavel 1 wordt uit de verkaveling gesloten en behoudt zijn 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 ligging van de percelen is te ver van het centrum om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor 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.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Elke bebouwde kavel dient te beschikken over minstens 1 autostaanplaats al dan niet geïntegreerd in het hoofdgebouw.

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 de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, 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 geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een strikte scheiding van bestemming is niet nodig. Evenwel dient de bestemming van vrijstaande bijgebouwen aan te sluiten bij de woonfunctie.	Tuinberging, serre, poolhouse of andere bestemming die onmiddellijk aansluit bij de woonfunctie. De bestemming garage/carport in een vrijstaand bijgebouw is toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om te kunnen voorzien in een kwalitatief woonklimaat, is het aangewezen om bij woningen over voldoende tuin te kunnen beschikken. Een tuinzone met een diepte van minimum 9m wordt gezien als een voldoende norm voor een tuinzone.	Private tuinen

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een open bebouwing. Deze typologie komt in deze omgeving meermaals voor en biedt mogelijkheden voor een maximale invulling van de beschikbare bouwpercelen.	Open bebouwing met 4 vrijstaande gevels zoals voorgesteld op bijgaand verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: de voorgevel dient zich te bevinden op 6m afstand vanaf de rooilijn, de vrijstaande zijgevels dienen zich te bevinden op minimum 3m van de perceelsgrenzen, de achtergevel dient minimum 9m verwijderd te blijven van de achterste perceelsgrens. De bouwdiepte van de woning is zoals aangeduid op bijgaand verkavelingsplan

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	Over een maximale bouwdiepte van 12m bedraagt de kroonlijsthoogte 6m (bij hellend dak) en 6,5m (bij plat dank) gemeten op de bouwlijn en tussen het bestaande grondpeil en onderkant kroonlijst. Over de overige bouwdiepte bedraagt de kroonlijsthoogte 3m50 gemeten op de bouwlijn en tussen het bestaande grondpeil en onderkant kroonlijst of bovenzijde dakrand.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN De buitengevels en daken worden voorzien van duurzame materialen, in harmonie met de woonomgeving. Zonnepanelen en/of zonneboilers kunnen aangebracht worden voor zover ze voldoen aan het geldende vrijstellingsbesluit voor het plaatsen van zonnepanelen en zonneboilers.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In woonomgevingen is het gangbaar dat kleine constructies worden voorzien in functie van bergruimte voor tuingereedschap en/of fietsen. Zij kunnen	In de tuin is het plaatsen van constructies toegestaan. De totale oppervlakte hiervan bedraagt maximaal 40 m ² . De afstand van de constructie tot de perceelsgrenzen bedraagt in de zijtuin minimum 3m en in de achtertuin

kele in de achtertuin voorzien worden. Om het groene karakter van de tuinzone maximaal te bewaren dienen zij beperkt te worden in oppervlakte en aantal.

minimum 1m. Mits wederzijds akkoord kan een constructie op de perceelsgrens geplaatst worden. Wanneer dit gebeurt wordt de aanpalende eigenaar verplicht om hier tegenaan te bouwen wanneer hij ook een tuinconstructie wenst te plaatsen. De scheidingswand ter hoogte van de perceelsgrens dient in dat geval uit een dragende gemetste muur te bestaan.
De afstand tussen de achtergevelbouwlijn van de woning en de tuinconstructie dient maximum 30m te bedragen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinconstructies dienen qua volume ondergeschikt te blijven aan het hoofdgebouw.	De dakvorm is vrij, de maximale hoogte bedraagt 3m bij een plat dak en 3m50 bij een hellend dak (nokhoogte).

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In een tuinomgeving kunnen materialen gebruikt worden die ofwel in harmonie zijn of wel bestaan uit lichte materialen die zich goed integreren in de tuinzone.	Het materiaalgebruik wordt afgestemd op dit van de woning. Het gebruik van niet herbruikt hout is mogelijk voor de wanden. De dakbedekking kan bestaan uit dakdichtingsmaterialen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater en de provinciale verordening inzake verhardingen moeten nageleefd worden. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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. 40 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan met uitzondering van kleine reliëfwijzigingen in functie van de tuinrichting. Zij dienen zich altijd om minstens 1m van de perceelsgrenzen te bevinden. De grond afkomstig van graafwerken voor funderingen kan niet op het terrein uitgespreid worden, deze moet integraal afgevoerd worden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten maximaal beperkt blijven. Binnen de afgebakende bouwzone zijn verhardingen altijd mogelijk. In de achtertuin is het mogelijk om een terras aan te leggen met een oppervlakte van maximaal 40 m ² . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, in de voortuinstrook kan ruimte voorzien worden voor het aanleggen van maximum 2 autostaanplaatsen. De voortuinstrook dient minstens voor 50% voorzien te worden met groenaanplantingen. Naast de woning (bouwvrije zijtuinstrook) en achter de woning (achtertuin) zijn verhardingen voor het plaatsen van wagens niet toegelaten.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin kan de tuin voorzien worden van een permanent openlucht zwembad dat niet hoger mag komen dan 0,50m boven het maaiveld. De oppervlakte van dit zwembad inclusief de noodzakelijke verhardingen er rond bedraagt maximaal 40 m ² . De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 1m, Een zwembad mag eventueel aansluitend aan de achtergevel van de woning geplaatst worden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinen kunnen in functie van de privacy en het houden van dieren afgesloten worden. Het groene karakter van de verkaveling dient hierbij wel benadrukt te blijven. Het gebruik van houten of betonnen schuttingen is te weren in een landelijke omgeving.	Op of op een afstand van 50cm van de perceelscheiding dient een haag geplaatst te worden met een hoogte van maximaal 2m. Deze haag kan eventueel begeleid worden door een open draadafsluiting met palen en draad. Een betonnen paneel ter hoogte van het maaiveld is toegelaten met een maximale hoogte van 40cm. De haag dient als een gesloten scherm in functie van de privacy zodat het aanbrengen van houten of betonnen schuttingen voor de privacy kan vermeden worden. In de voortuinstrook en ter hoogte van de weg wordt de hoogte van de haag beperkt tot maximaal 80cm in functie van de verkeersveiligheid.

HET COLLEGE WENST VOLGENDE VOORWAARDEN OP TE LEGGEN:

31/01/2017



- *Voor elke woongelegenheden moeten minstens 2 autostaanplaatsen en/of autostalplaatsen worden voorzien gelegen binnen de grenzen van het bouwperceel, het parkeren moet op eigen terrein worden opgevangen;*
- *Voor het nieuwe lot kan in totaal maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden voorzien in de achtertuinzone. Maximaal 40m², een maximale hoogte van 3,5 meter en ingeplant op minimaal 1 meter van de perceelsgrenzen. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een duurzaam esthetisch verantwoord gevelmateriaal.*

i.o. de Gemeentesecretaris,

Coucke Dominique



De Burgemeester,

Leaerts Kris