

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Lot 1 (open bebouwing)

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
Gelet de ruime perceelsoppervlakte en -diepte, alsook volgens het geldend BPA is een maximaal bebouwbare oppervlakte van 250m ² verantwoord.	Oppervlakte De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m. De footprint van de woning bedraagt maximaal 250m ² .
In het kader van de huidig geldende bouwnormen (o.a. isolatie) wordt een voldoende hoge kroonlijst toegelaten.	Kroonlijsthoogte De maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4m.
Zowel een hellend als een plat dak zijn toegelaten.	Dakuitvoering Volgende daktypes zijn toegelaten: een hellend dak of een plat dak. De dakhelling is begrepen tussen 0° en 60°. De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen. Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten.
Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.	Materiaalgebruik Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. Alle buitengevels worden opgetrokken in gevelsteen, natuursteen of pleisterwerk. Muurdelen kunnen afwerkt worden in beton, hout, aluminium en andere esthetische en duurzame materialen.
De breedte van de voorbouwlijn is vastgelegd conform het geldende BPA. De zijdelingse bouwvrije strook wordt aan de oostelijke perceelsgrens vastgelegd op 8m conform het geldende BPA, alsook rekening houdend met de aanwezige bomen. Aan de westelijke grens bedraagt de bouwvrije strook 4m wat stedenbouwkundig verantwoord is. De minimale afstand tussen de bouwzone en de bestaande woning nr. 2 bedraagt zo minimaal 7,60m wat verantwoordbaar is.	Inplanting De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij. De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 12m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De voorbouwlijn ligt vast. De zijdelingse strook met bouwverbod bedraagt minimaal 4m aan de westelijke perceelsgrens en minmaal 8m aan de oostelijke perceelsgrens, behoudens andere aanduidingen op het plan.
Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en conform het geldende BPA.	Aantal bouwlagen De gebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag en een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht. Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0,35m, gemeten boven het peil van de as van belendende wegenis.

<p>Een beperkte nevenbestemming is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.</p>	<p>Andere voorschriften</p> <p><u>Nevenbestemming</u> De aan wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn slechts toegelaten voor zover zij voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zij moeten verenigbaar zijn met de onmiddellijke woonomgeving qua aard en omvang. - de nevenfunctie bedraagt maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning.
---	---

Voortuinstrook

De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.

<p>Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.</p>	<p>Verharding</p> <p>Opritten naar de garages, carports en woning zijn toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m. Buiten deze opritzone is enkel nog een verhard pad mogelijk als toegang tot de woning. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.</p>
<p>De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden. Bestaande bomen worden maximaal behouden.</p>	<p>Groenaanleg</p> <p>De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.</p>
<p>Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.</p>	<p>Constructies</p> <p>Er worden geen constructies toegelaten.</p>

Zijdellingse strook

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.

<p>Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.</p>	<p>Verharding</p> <p>Verhardingen kunnen worden aangelegd als toegang tot de woning. Een oprit naar de woning, garage of carport is toegelaten. Een oprit heeft een maximale breedte van 3m. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.</p>
<p>De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen worden maximaal behouden.</p>	<p>Groenaanleg</p> <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.</p>

	Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.
Een carport kan toegelaten worden in de westelijke zijdelingse strook waar heden geen bomen staan.	<p>Constructies</p> <p>Garages dienen inpandig voorzien te worden.</p> <p>Een carport in de westelijke zijdelingse strook is toegelaten. Deze heeft een maximale diepte van 7m en dient minstens 3m dieper ingeplant te worden t.o.v. de voorbouwlijn van de woning.</p> <p>Een carport dient met plat dak afgewerkt te worden.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 3.5m.</p>

Achtertuintrook

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.

Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	<p>Verharding</p> <p>Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen. Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, beiden op een waterdoorlatende fundering.</p>
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij. Bestaande bomen worden maximaal behouden.	<p>Groenaanleg</p> <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant. Bestaande bomen dienen maximaal gevrijwaard te worden.</p>
Garages/carports in de achtertuin zijn niet toegelaten. Een tuinberging kan wel voorzien worden. De maximale bouwoppervlakte voor alle bijgebouwen bedraagt 40m ² , conform het vrijstellingsbesluit.	<p>Constructies</p> <p>Een garage of carport is niet toegelaten.</p> <p>Volgende afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tuinhuis/berging of poolhouse <p>De afwerking dient te gebeuren met een plat dak of dezelfde dakhelling als de woning. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3,50m en de nokhoogte max. 4,50m..</p> <p>De afzonderlijke bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1m van de kavelgrenzen en 3m achter de uiterste achtergevellijn.</p> <p>Met wederzijds schriftelijk akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag een bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</p> <p>De maximale oppervlakte van alle bijgebouwen samen bedraagt 40m².</p> <p>Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten. Deze dienen op minimaal 1m van de kavelgrenzen aangelegd te worden.</p>

- Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².

Afsluitingen op de perceelsgrens

Enkel een levende haag is toegelaten om het groene karakter te behouden.	Materiaal Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag (al dan niet versterkt met paaltjes en draad).
Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.	Uitvoering De maximale hoogte bedraagt 2m. Langs de Leie zijn geen afsluitingen toegelaten.