

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

- GEBOUW
 - Oppervlakte
 - Toelichting:
De maximale bebouwbare oppervlakte op het terrein wordt vastgelegd voor alle kavels (cfr. verkavelingsontwerp).
 - Voorschrift:
Op het verkavelingsplan wordt de bouwbreedte en bouwdiepte voor het hoofdgebouw binnen iedere kavel grafisch vastgelegd. Max. 18m diep op gelijkvloers en max. 15m diep op verdieping.
De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan en is verplicht voor alle loten.
De minimumbreedte van de bouwvrije zijdelingse strook bedraagt ten allen tijde 3,00m (lot2) en 6,00m (lot1);
De bebouwbare oppervlakte is maximaal deze zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
 - Volume
 - Toelichting:
Het maximale bouwvolume wordt vastgelegd per kavel.
 - Voorschrift:
De woningen hebben maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen + dakverdieping onder zadeldak.
De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst, max. 6m bij hellend dak en max. 9,50m bij plat dak.
Kroonlijst van de gelijkvloerse uitbouw bedraagt max. 3,5m.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40m hoger dan het peil van de as van de weg. Het aanzetpeil van de eerst vergunde woning is maatgevend voor de tweede woning.
Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
De maximale nokhoogte bij zadeldak ligt op max. 5m boven de kroonlijst.

- Nokhoogte
 - Toelichting:
Zie ook voorschriften volume.
 - **Voorschrift:**
De maximale nokhoogte ligt op max. 5m boven de kroonlijst en bedraagt bijgevolg maximum 11m.
- Kroonlijsthoogte
 - Toelichting:
Zie ook voorschriften volume
 - **Voorschrift:**
De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m bij hellend dak en 9,50m bij plat dak.
- Dakuitvoering
 - Toelichting:
Dakvorm is vrij te kiezen
 - **Voorschrift:**
De dakvorm is vrij.

Bij hellend dak is de maximale hellingsgraad 45° ten aanzien van het horizontale vlak.

Dakterrassen en dakuitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak primeert. De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/2 van de betrokken gevelbreedte.
Bij halfopen bebouwing ligt de noklijn evenwijdig aan de voorgevellijn. Het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn toegelaten.

- Type gebouw

- Toelichting:
Halfopen bebouwing op lot 1 & 2.
De nevenbestemming dient steeds ondergeschikt te blijven aan de hoofdbestemming.
- Voorschrift:
Hoofdbestemming: Eengezinswoningen
Nevenbestemming: vrije beroepen of handelsfunctie (max 40% van het gelijkvloerse oppervlak)
Bestemd voor halfopen bebouwing. De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn.

- Materiaalgebruik

- Toelichting:
De halfopen woningen dienen een harmonisch geheel te vormen en op elkaar aan te sluiten.
- Voorschrift:
Gevelmaterialen:
Vrij te kiezen uit gevelsteen, natuursteen, pleisterwerk, dakbekledingsmaterialen of hout.
Combinaties van deze materialen zijn toegestaan.
Er dient bij de gekoppelde halfopen woningen gestreefd te worden naar de realisatie van een harmonieus geheel.
De eerst vergunde halfopen woning is bepalend voor de de typologie en het uitzicht van de woningen (kroonlijsthoogte, daktype, esthetische kenmerken). Dakhellingen dienen ter hoogte van de voorgevel aan elkaar te worden aangesloten.

- Inplanting
 - Toelichting:
De maximale bebouwbare oppervlaktes op het terrein wordt vastgelegd voor alle kavels.
 - **Voorschrift:**
Op het verkavelingsplan wordt de bouwbreedte en bouwdiepte voor het hoofdgebouw binnen iedere kavel grafisch vastgelegd.
De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan op +/- 12m achter de perceelsgrens.
De minimumbreedte van de bouwvrije zijdelingse strook bedraagt ten allen tijde 3,00m (lot2) en 6,00m (lot1);
De bebouwbare oppervlakte is maximaal deze zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
Minimaal 60% van de voorgevelbreedte dient te liggen op de voorgevelbouwlijn. Ter hoogte van de scheiding tussen 2 woningen dient de voorgevel van de woning zich op de voorgevelbouwlijn te vinden.

- Aantal bouwlagen
 - Toelichting:
Maximaal 3 bouwlagen .
 - **Voorschrift:**
De woningen hebben maximaal 3 bouwlagen met plat dak of 2 bouwlagen + dakverdieping onder zadeldak.

- ~~○ Uithouw (Veranda, carport)~~
 - ~~▪ Toelichting:
Er dient minimum 1 parkeervoorziening te worden opgericht op eigen terrein.~~
 - ~~▪ **Voorschrift:**
Er dient minimum 1 parkeervoorziening te worden opgericht op eigen terrein Dit kan door middel van een parkeerplaats in de voortuinstrook, een inpandige garage, een carport in de zijtuinstrook en/of bijgebouw in de achtertuinzone.~~

- Andere voorschrift voor het gebouw
 - Toelichting:
 - Thermische isolatie niet-aangebouwde delen van de scheidingsmuur
 - Hemelwater
 - Parkeergelegenheid
 - Voorschrift:
 - De dragende scheidingsmuren tussen de perceelsgrenzen dienen ontdubbeld te worden. Niet aangebouwde delen van de scheidingsmuren zullen thermisch geïsoleerd worden en als buitengevels worden afgewerkt.
 - Het is verplicht de hemelwaterverordening 2023 na te leven
 - Per woongegelegenheid is er min. 1 garage, of carport, of openluchtstelplaats verplichtend voorzien op het perceel zelf.

- VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

- Voortuinstrook

- Verharding
 - Toelichting:
Er wordt naar gestreefd om het regenwater maximaal op eigen terrein te laten infiltreren of hergebruiken.
 - Voorschrift:
Dit is de zone tussen de voorste perceelsgrens en de bouwlijn zoals aangeduid op het plan.
~~Alle bouwwerken zijn verboden in de voortuin, met uitzondering van brievenbus en de noodzakelijke verhardingen voor de toegang tot de gebouwen (oprit) en eventueel parkeerplaats(en). Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.~~
- Groenaanleg
 - Toelichting:
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, hierdoor worden verharde oppervlaktes beperkt.
 - Voorschrift:
~~Verhardingen zijn enkel toegelaten als oprit, tuinpaden en parkeergelegenheden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, parkings en oprit mogen voorzien worden, omringd door groenaanleg.~~
~~Het overige dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.~~

- o De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.
- o Geen enkele constructie is toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.
- o Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

ZIJ- EN ACHTERTUINSTROOK

- Zijtuinstrook
 - Verharding **zie gezamenlijk voorschrift mbt verharding voor zij- en achtertuinstrook**
 - Toelichting:
~~Carports toegelaten.~~
 - Voorschrift:
~~Zone tussen de gebouwen en zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op plan. Enkel carports en verhardingen voor toegang of terrassen zijn hier toegelaten.~~
~~Er dient maximaal gebruik te worden gemaakt van waterdoorlatende verhardingen.~~
 - Groenaanleg
 - Toelichting:
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, hierdoor worden verharde oppervlaktes beperkt.
 - Voorschrift:
Verharding voor toegang of terrassen of carport toegelaten.
Het overige dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.
 - Constructies
 - Toelichting:
Carports toegelaten
 - Voorschrift:
Carports zijn toegelaten.
De carport heeft een maximale hoogte van 3.5m en wordt afgewerkt met een plat dak of een heel licht hellend of gebogen dak.
In de zijtuin is het toegestaan een carport op te richten van maximum 3 m breed en 5 m diep indien de woning niet over een inpandige garage beschikt.

VERHARDING ZIJ- EN ACHTERTUINSTROOK

- o De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.
- o Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
- o De oppervlakte aan niet-overdekte constructies wordt beperkt tot maximaal 20% van de tuinzone (zij-en achtertuin samen) met een bovengrens van 80 m². Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.

BIJGEBOUWEN ZIJ- EN ACHTERTUINSTROOK

- o Bijgebouwen zijn mogelijk mits een maximum bebouwbare oppervlakte van 30m²

- Achtertuinstrook
 - Verharding **zie gezamenlijk voorschrift mbt verharding voor zij- en achtertuinstrook**
 - Toelichting:
Zone is hoofdzakelijk tuinzone.
Er wordt naar gestreefd om het regenwater maximaal op eigen terrein te laten infiltreren of hergebruiken.
 - Voorschrift:
In de zone achter de woning zijn de zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting toegelaten.
~~**De maximale oppervlakte voor terrassen in niet-waterdoorlatende materialen is 30m². Noodzakelijke voorzieningen voor terrassen en tuinpaden mogen voorzien worden, omringd door groenaanleg. Het overige dient aangelegd te worden met groenaanplantingen. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlaatbare materialen.**~~
 - Constructies
 - Toelichting:
De achtertuinzone is aangeduid op het verkavelingsplan. De bijgebouwen dienen zich te situeren achter het hoofdgebouw. Enkel open carports worden toegestaan in zijtuinstrook.
De maximum bebouwbare oppervlakte is inclusief **garage, tuinhuis, carport, berging, serre, ...** (alle bovengrondse gebouwen)
 - Voorschrift:
Bijgebouwen zijn mogelijk ~~mits een maximum bebouwbare oppervlakte van 30m²~~, met plat dak en maximale kroonlijsthoogte van 3m.
De bijgebouwen worden ingeplant in de achtertuinstrook op min. 1m van de zijdelingse perceelsgrens. Mits akkoord van de belendende buur kan een inplanting <1m of op de perceelsgrens worden toegestaan.
De bijgebouwen worden afgewerkt met hout.
~~**Zwembad/vijver tot 35m² is toegestaan. Deze oppervlakte wordt niet meegerekend bij de maximum bebouwbare oppervlakte van de bijgebouwen.**~~
Het is verplicht de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 na te leven.

o In de achtertuin is het niet toegestaan autobergplaatsen op te richten.

- Parktuinzone
 - Verharding
 - Toelichting:
In deze zone zijn gebouwen verboden. Bestaande bijgebouwen kunnen blijven.
Er wordt naar gestreefd om het regenwater maximaal op eigen terrein te laten infiltreren of hergebruiken.
 - **Voorschrift:**
In deze zone zijn nieuwe (bij-)gebouwen en verhardingen niet toegestaan.

- Afsluitingen op de perceelsgrens
 - Uitvoering
 - Toelichting:
Afsluitingen met max. 2m hoogte zijn voldoende om de privacy te garanderen
 - **Voorschrift:**
Vanaf de achtergrens van de halfopen woningen mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van maximaal 2m hoogte en 3m lengte op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de zijgrenzen en de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen) behoudens de hiervoor beschreven scheidingsmuur.

 - AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.**

- RELIEFWIJZIGINGEN

- Toelichting:

Reliefwijzigingen dienen tot een minimum beperkt te blijven.

- **Voorschrift:**

Een terreinprofielwijziging om het terrein rondom de woning gedeeltelijk te nivelleren is aanvaardbaar. Deze terreinprofielwijziging moet men in omvang en hoogte tot het strikt noodzakelijke beperken. Er moet steeds worden aangesloten in de voor-, zij- en achtertuin op min. 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en op max. 10 m van de maximaal toelaatbare bouwlijn van de achtergevel van het gebouw, hetzij op het peil van het oorspronkelijk maaiveld hetzij op het peil van het maaiveld van de aanpalende gronden. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalenden kunnen de terreinprofielwijzigingen worden uitgevoerd tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

- BOMEN

- Toelichting:

Bomen in voor- en zijtuin dienen zo veel als mogelijk behouden en beschermd te worden.

- **Voorschrift:**

De bestaande eik in voortuinzone mag in geen geval beschadigd worden zowel voor, tijdens als na de werken. Eventueel een Bomen Effecten Analyse dringt zich op of minstens geen wijzigingen op minstens 5m van de eik. Ook de andere te behouden bomen in de voor- en zijtuinstrook moeten beschermd worden tijdens de werken.

Een eventuele carport in de zijtuinstrook en/of constructies in de achtertuin moeten rekening houden met de te behouden bomen.