

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Loten 1-2 (halfopen bebouwing)

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
<p>De maximale bouwdieptes vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen. Gelet de ruime bouwzones wordt een beperking opgelegd, zijnde dat maximaal 75% van de bouwzone kan bebouwd worden.</p>	<p>Oppervlakte</p> <p>Voor woningen met twee bouwlagen bedraagt de maximale bouwdiepte 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping, behoudens andere aanduidingen op het plan. Binnen de aangeduide bouwzone mag maximaal 75% bebouwd worden.</p>
<p>De maximale bematingen van de kroonlijst vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.</p>	<p>Kroonlijsthoogte</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.40m bij twee bouwlagen en uitvoering met plat dak. Indien met twee bouwlagen en hellend dak gewerkt wordt bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6.20m.</p>
<p>Zowel een hellend als plat dak worden toegelaten. De gekoppelde woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.</p>	<p>Dakuitvoering</p> <p>Volgende daktypes zijn toegelaten: het hellend dak en het platte dak. De dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°. De bedaking zal bestaan uit leien, pannen of andere esthetische materialen. Fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten. Er worden zowel standvensters als dakramen toegelaten. De eerstvergunde woning binnen een bouwblok is bepalend voor het type dak van de andere woningen binnen hetzelfde bouwblok.</p>
<p>Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt. De gekoppelde woningen dienen een harmonieus geheel te vormen.</p>	<p>Materiaalgebruik</p> <p>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 materialen moeten eveneens in harmonie zijn met deze van de eerstbouwende binnen een bouwblok.</p>
<p>De diepte van de voorbouwlijn is ingegeven door deze van de woningen op de aanpalende percelen. De breedte van de zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit het landelijke karakter van de omgeving.</p>	<p>Inplanting</p> <p>De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij. De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid en bedraagt 7,6m, behoudens andere aanduidingen op het plan. De voorbouwlijn ligt vast. De woning wordt aan één zijde ingeplant op de perceelsgrens.</p>

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

De woning moet minstens (deels) twee bouwlagen hoog zijn.

	De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimaal 4m, behoudens andere aanduidingen op het plan.
Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en de gangbare normen.	Aantal bouwlagen De gebouwen zullen uit maximaal twee bouwlagen bestaan. Een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht, is eveneens mogelijk. Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping zal uitgevoerd worden binnen de 0.35m, gemeten boven het peil van de as van de voorliggende wegenis.
Een beperkte nevenfunctie is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen. Gelet de ruime bouwzones en het landelijke karakter dienen garages verplicht inpandig voorzien te worden.	Andere voorschriften Een deel van de woning (max. 25% van de vloeroppervlakte) kan gebruikt worden voor de uitoefening van een vrij beroep, diensten of handelsactiviteit. Garages dienen verplicht inpandig voorzien te worden.

Voortuinstrook

Rekening houdend met de infiltratie van hemelwater, worden er beperkingen opgelegd inzake verhardingen.	Verharding Opritten naar de woningen 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. Opritten moeten, indien mogelijk, gekoppeld worden. Ingeval de woning ook aangewend wordt voor een economische activiteit, mogen er extra mag er maximaal 1 extra parkeerplaats en aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.
De niet-verharde gedeeltes kunnen vrij aangeplant worden.	Groenaanleg De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0,5m achter de rooilijn.
Er worden geen constructies toegelaten om de groene oppervlakte maximaal te behouden.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten.

Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

Zijdelingse strook

Functionele verhardingen kunnen toegelaten worden. Teneinde de hemelwaterinfiltratie optimaal te houden dienen verhardingen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd als toegang tot de woning. De verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg.
	Groenaanleg

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.	Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.
Gelet op de breedte van de zijdelingse stroken alsook om het landelijk karakter voldoende open te houden worden geen constructies toegelaten.	Constructies Er worden geen constructies toegelaten in de bouwvrije strook.

Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De oppervlakte niet-overdekte constructies (terras, tuinpaden, zwembad) worden beperkt tot max. 80 m² in de achtertuinzone.

Achtertuintrook

Functionele verhardingen zijn toegelaten. Omwille van maximale hemelwaterinfiltratie moet de verharding waterdoorlatend zijn of moeten er voldoende ruime onverharde zones zijn naast de verharding.	Verharding Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning. Alle verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, materialen met brede voeg of moeten kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde randzone.
De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.	Groenaanleg Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.
Garages/carports en andere bijgebouwen in de achtertuin worden niet toegelaten. Op deze wijze wordt een voldoende ruime, onbebouwde tuin gegarandeerd. De aanleg van een zwembad of vijver dient wel mogelijk te zijn.	Constructies Het bouwen van een garage of carport is niet toegelaten. Eventuele bijgebouwen dienen in het hoofdvolume opgenomen te worden. Vrijstaande bijgebouwen in de tuinzone zijn niet toegelaten. Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten. Deze dienen op minimaal 1m van de kavelgrenzen aangelegd worden.

Verhardingen moeten minstens 5 m afstand moeten houden van het agrarische gebied. Deze strook van 5 m breed moet worden aangeplant met inheems opgaand groen. Deze zone wordt aangegeven op het verkavelingsplan als zone non-aedificandi.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Zowel een levende haag als een draadafsluiting zijn mogelijk. Bestaande perceelsgrachten dienen behouden te blijven.	Materiaal Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit een levende haag. Afsluitingen kunnen worden uitgevoerd middels een levende haag of een draadafsluiting (al dan niet begroeid met klimplanten). Een draadafsluiting met begroeiing van klimplanten wordt als een levende haag beschouwd. Grachten welke op de perceelsgrenzen voorkomen, dienen behouden te blijven.
Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.	Uitvoering De maximale hoogte bedraagt 2m. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar, wordt een draadafsluiting op eigen terrein geplaatst en een levende haag op minstens 0,50m van de perceelsgrens.