

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN bij de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, gelegen aan de Heidestraat – 4^{de} afdeling, sectie C, nr 67Z24, 67B15, 67A25 en 67C25- Loten 1-2-3

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voor de definitie van “zorgwonen” wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel grondgebonden eengezinswoningen (1 woning per kavel) met inbegrip van zorgwoningen zijn toegelaten, type open bebouwing Residentieel gebruik Woningopsplitsing is niet toegestaan.
2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten, kantoor, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening (horeca en ambacht niet toegestaan) zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de nevenfunctie bevindt zich op het gelijkvloers; 2° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie; 4° slechts 1 nevenfunctie per lot; 5° de nevenfunctie mag geen afbreuk doen aan het grondgebonden karakter van de woning Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning. De nevenbestemming mag niet afgesplitst worden. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.2.A. Typologie/bouwvorm Het bouwvolume heeft 4 volledige vrijblijvende open gevels	Open bebouwing
2.1.2.B. Inplanting Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : Lot 1-2-3 Bouwdiepte : -Gelijkvloers :binnen de bebouwbare oppervlakte met een maximum van 250m ²

straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	-Verdieping: max. 250m² Bouwlijn : tussen 10m en 14m van de rooilijn Inplanting woning op min 10m van de vrijstaande rechter perceelsgrens en min. 7.50m van de vrijstaande linker perceelsgrens. Zie verkavelingsplan
2.1.2.C. Afmetingen 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, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.	Bouwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn): -Gelijkvloers: binnen de bebouwbare oppervlakte met een maximum van 250m² -Verdieping: max. 250m² Bouwhoogte: - Maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m (hellend dak) of 7m (plat dak). Nokhoogte maximaal 11.0 m. Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,30m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg. Dakvorm: vrij te kiezen tussen 0° en 40°

2.1.2.D. Materialen 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 evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Zonnepanelen zijn toegelaten binnen het wettelijk kader.	Gevelmaterialen: duurzame en kwalitatieve materialen, passend binnen de bebouwde omgeving. Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat Energiebesparende installaties (zonnepanelen, ...) zijn toegelaten op het dak van de gebouwen.
--	--

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
De verkaveling is voldoende ruim om vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin toe te staan De bestemming dient complementair te zijn aan de residentiële hoofdbestemming van het hoofdgebouw. Wonen en nevenbestemmingen zijn niet toegestaan.	Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan in de achtertuinstrook. Een garage of autostaanplaats is niet toegestaan in de losstaande bijgebouwen. Deze moeten geïntegreerd worden in het hoofdvolume of open carport. Totale oppervlakte van hoofdbouw + bijgebouwen bedraagt maximaal 250m². Vrijstaande bijgebouwen: Enkel bergplaats, tuinhuis, dierenhok, poolhouse, tuinserre, ...

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdgebouw ingeplant. Deze constructies in de achtertuin dienen zoveel mogelijk ondergebracht te worden in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Vrijstaande bijgebouwen: - 2.0 m van de achterste perceelsgrens - 2.0 m van de zijdelingse perceelsgrens - Tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)
2.2.2.B. Typologie/bouwvolume De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag, kroonlijsthoogte maximaal 3.50m; nokhoogte 4.50 m Dakvorm: vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Totale oppervlakte van hoofdbouw + bijgebouwen bedraagt maximaal 250m²
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	Materiaalgebruik: duurzame en kwalitatieve materialen, in harmonie met het hoofdgebouw. Betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten.

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Bindend gedeelte
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden met een maximum van 50% van de oppervlakte van de voortuin. Zijtuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.

	Achtertuint: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor paden. Terrassen zijn toegelaten achter de woning. Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin.
--	--

2.3.2 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentieel karakter van de verkaveling te waarborgen. Er wordt voldoende buitenruimte voorzien waardoor de wooncomforteisen gehaald worden. Dit betekent dat de grootte en de indeling van de (verblijfs)ruimtes bekeken werden vanuit functionaliteit en leefbaarheid.	Private tuinen

2.3.3. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein. (zie hoogteplan). Het bestaand reliëf wordt maximaal behouden.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

2.3.4. VERHARDINGEN

Toelichting	Bindend gedeelte
Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Zie ook artikel 2.3.1. Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Het niet-bebouwbaar gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke

2.3.5. Afsluitingen

Toelichting	Bindend gedeelte
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad en dergelijke). Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. In de voortuinstrook: - Afsluitingen op de rooilijn: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Metselwerk met een max. hoogte 75cm is ook toegestaan. - In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden, max. hoogte 2m. Betonplaten zijn verboden.

3 Voorschrift duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Bindend gedeelte
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen. In het kader van duurzaamheid zijn fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd op het dakvlak toegelaten, op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld ontstaat en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie van schaduwwerking).	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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie naar schaduwwerking) ontstaat.