

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de omliggende eigendommen.	Eengezinswoning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	<p>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:</p> <p>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.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het achterliggende gedeelte blijft behouden als bosgebied.</p> <p>Voorliggende percelen blijven voldoende diep.</p> <p>Het concept van deze aanvraag is daarom dusdanig dat de bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden, gescheiden van het hoofdvolume. Hierdoor is het nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren; alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	Garages, bergplaatsen en hokken, met een gezamenlijke oppervlakte van maximum 75m ² , met een complementaire functie aan het wonen en op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	<p>Private tuinen.</p> <p>De bouwvrije stroken worden als tuin aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform de directe en indirecte omgeving.	Vrijstaande bebouwing (zoals weergegeven op ontwerpplan 4/4).

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen en conform omliggende bebouwing.	<p>Op het ontwerpplan 4/4 wordt de zone voor hoofdgebouwen aangegeven: 17 meter diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> minimum 20 meter uit de bestaande rooilijn van Olmenlei; <input checked="" type="checkbox"/> minimum 30 meter uit de weg-as van Olmenlei; en <input checked="" type="checkbox"/> binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het plan. <p>a) <u>Plaatsing van de gebouwen</u></p> <p>i) <u>Voorgevel</u> Eén zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven, moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel ▪ zich bevinden in een strook van 3 m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn. <p>ii) <u>Achtergevel</u> Op minimum 8 meter achter de voorgevel en binnen de bouwstrook.</p> <p>iii) <u>Zijgevels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Op minimum 3 meter afstand van de zijgrenzen van het perceel, en ▪ binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. <p>b) <u>Afmetingen van de gebouwen</u></p> <p>i) <u>Voorgevel</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimum 8 meter, en ▪ maximum zoals aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdend met de geldende normen naar dakisolatie (en de ermee gepaard gaande dikkere daken), wordt de hoogte bepaald op 6,5 meter.	<p>HOOGTE Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: maximaal 6,5 meter. Nokhoogte: maximum 11,50 meter.</p> <p>VLOERPEIL Max. 0,5 meter boven straatniveau.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen, die maximale creativiteit van de bouwheer en zijn architect toelaten.	<p>GEVELMATERIALEN Gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering in lichte kleur, natuursteen; hout en zink met een maximum van 25% van het geveloppervlak; geen verglaasde bakstenen, geen vrijstaande blinde gevels.</p> <p>DAKVORM Schuin dak met een maximum helling van 55°; of plat of bel dak.</p> <p>MATERIALEN VOOR BEDEKKING VAN DE SCHUINE DAKEN Pannen, leien, riet, zink, fotovoltaïsche zonnepanelen, koper of groendak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het achterliggende gedeelte aangeplant als bos, blijft ongewijzigd behouden. Voorliggende percelen blijven echter voldoende diep. Bijgebouwen kunnen gebouwd worden in de zone voor bijgebouwen, zonder in te boeten op groene ruimte en zonder de nodige privacy te schenden.	Op het ontwerpplan (plan 4/4) wordt de zone voor bijgebouwen ('achteruitbouwstrook') aangegeven: gelegen op <input checked="" type="checkbox"/> 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen, <input checked="" type="checkbox"/> 3 meter uit de zijgrens met kad. nr. 21/3 K, <input checked="" type="checkbox"/> 3 meter uit de zijgrens met kad. nr. 56/3 X, <input checked="" type="checkbox"/> tot op grens bouwgrond achteraan, en <input checked="" type="checkbox"/> zoals aangeduid op plan (geel). <u>Plaatsing van de gebouwen</u> Binnen de bouwstrook aangeduid op het plan, en verder: op de perceelgrens of op minimum 3 meter uit de eigendomsgrens. De toegelaten garages, bergplaatsen en hokken dienen opgericht te worden na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

2.2.B. BOUVVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	OPPERVLAKTE Bergplaatsen, hokken en garages toegelaten, indien hun gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt met een maximale oppervlakte van 75m². HOOGTE Tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3 meter; tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: maximum 6 meter; de hoogte van het gebouw moet daarenboven begrepen zijn binnen een hoek van 45° , gemeten vanaf 3 meter boven het grondpeil op 3 meter afstand van elke perceelgrens.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen en in harmonie met het hoofdgebouw.	GEVELMATERIALEN Zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering in lichte kleur, natuursteen, hout; overige: baksteen. DAKVORM Gebouwen geplaatst op de perceelgrens: plat dak; overige gebouwen: plat dak of schuin dak met een maximum helling van 45°. MATERIALEN VOOR BEDEKKING VAN DE SCHUINE DAKEN Pannen, leien, riet, zink, fotovoltaïsche panelen of, voor flauw hellende daken: dakvlif.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen: de gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Aleen het gedeelte dat als toegang tot het gebouw (en bijgebouwen) wordt aangewend, mag verhard worden. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIËFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, met inbegrip van hellende op- en afritten. Enkel een gelijkgronds zwembad is toegelaten.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	Behoudens de toegangen tot de hoofd- en bijgebouwen, dient dit gedeelte als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Andere verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofd- en bijgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	In afwijking op voorgaande bepalingen, zijn houten tuinhuisjes toegestaan onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ met een nokhoogte van maximum 3 meter; ▪ met een bebouwde oppervlakte van maximum 12 m²; ▪ op te richten op minimum 2 meter uit de perceelgrenzen; ▪ <u>op te richten op minimum 5 meter uit de achtergevelbouwlijn.</u>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen.	AARD Behoudens de afsluitmuurtjes voorzien in Art. 1.05.4° van de oorspronkelijke, algemene bepalingen van de Stedenbouwkundige Voorschriften, zijn alle constructies verboden . AFMETINGEN Tuinafsluitingen/draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

en levende hegen