

Loten 1-2 (open)

Gebouwen

Toelichting	Voorschrift
	Oppervlakte
Bij twee bouwlagen wordt de bouwdiepte beperkt op de verdieping. Er worden eerder ruime bouwdieptes toegestaan gelet op de grote perceelsoppervlaktes.	Voor woningen met twee bouwlagen kan op het gelijkvloers de volledige bouwdiepte aangewend worden. Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 15m.
De voorgestelde nokhoogtes vallen binnen de gangbare stedenbouwkundige normen.	Nokhoogte De nokhoogte bedraagt maximaal 11m. Bij afwerking met een plat dak is de nokhoogte gelijk aan de maximale kroonlijsthoogte. De nokhoogte is de bovenste rand van een dak of het hoogste punt van een hellend dak.
In het kader van de huidig geldende bouwnormen wordt een voldoende ruime kroonlijsthoogte vooropgesteld.	Kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7m. De kroonlijsthoogte is de hoogte van een gebouw die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.
Er worden geen te grote restricties opgelegd wat betreft het type dak.	Dakuitvoering Zowel een hellend als plat dak zijn toegelaten. De dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°. De bedaking zal bestaan uit leien, pannen, riet of andere esthetische materialen. Fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten. 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 ruwe gevelsteen, natuursteen, pleisterwerk, beton of hout.
De breedte van de voortuinstrook en zijdelingse bouwvrije stroken is bepaald vanuit de huidige stedenbouwkundige normen, de onmiddellijke omgeving en vormgeving van het perceel.	Inplanting De inplanting van de gebouwen, in de op de percelen aangeduide bouwzone, is vrij. De minimum voortuinstrook is op het plan aangeduid. De zijdelingse stroken met bouwverbod bedragen minimaal 4m.
Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld en de gangbare normen.	Aantal bouwlagen De gebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en een dakverdiep welke als bewoonbaar mag worden ingericht.
	Andere voorschriften

<p>Een beperkte nevenfunctie is toegelaten, zolang deze verenigbaar is met de functie wonen.</p> <p>Er geldt een maximale bezettingsgraad welke gebaseerd is op het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p><u>Bestemming:</u> Een aan het wonen complementaire functie is toegestaan volgens de modaliteiten van het functiewijzigingsbesluit.</p> <p><u>Bezettingsgraad:</u> Iedere huiskavel kan gedeeltelijk ingenomen worden door constructies, ongeacht de vergunningsplicht, de meldingsplicht of het vrijgestelde karakter ervan. De totale bezetting per lot bedraagt 30%.</p>
--	--

Voortuinstrook

<p>De maximale verhardingsgraad werd vastgelegd middels het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Verharding</p> <p>Deze zone mag verhard worden als toegang tot woning of garage en parking. De totale maximale verharding (incl. gebouwen) bedraagt 30%.</p>
<p>De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.</p> <p>Het minimum aantal bomen wordt bepaald a.d.h.v. het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Groenaanleg</p> <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.</p> <p>Er dienen een minimum aantal hoogstammige bomen aanwezig te zijn op het terrein à rato van 1 boom per 400m² (af te ronden naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal), verminderd met het aantal bestaande alleenstaande bomen.</p>
<p>Diverse types afsluitingen zijn toegelaten. De voorschriften baseren zich op 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Constructies</p> <p>Als afsluiting wordt enkel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hagen palend aan het openbaar domein worden aangeplant min. 0.5m achter de rooilijn. - Eventuele open afsluitingen (draad, draadgaas of draadpanelen) kunnen tot een hoogte van max. 2m bijkomend geplaatst worden aan de tuinzijde achter de haag die paalt aan het openbaar domein. - Een tuinmuur opgetrokken in klassiek metselwerk indien opgericht op meer dan 1m achter de rooilijn en steeds in combinatie met een haag (zie supra). Een tuinmuur is maximaal 2m hoog. Een tuinmuur kan gecombineerd worden met artisaanaal smeedwerk. - Open afsluitingen bestaande uit draad, draadgaas of draadpanelen tot een hoogte van max. 2m, opgericht 0,25m achter de rooilijn en gelijktijdig voorzien van klimplanten.

Zijdelingse strook

<p>Functionele verhardingen zijn toegelaten. De maximale verhardingsgraad werd vastgelegd middels het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Verharding</p> <p>Deze zone mag verhard worden als toegang tot woning of garage en parking. De totale maximale verharding (incl. gebouwen) bedraagt 30%.</p>
<p>De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.</p> <p>Het minimum aantal bomen wordt bepaald a.d.h.v. het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Groenaanleg</p> <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.</p> <p>Er dienen een minimum aantal hoogstammige bomen aanwezig te zijn op het terrein à rato van 1 boom per 400m² (af te ronden naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal), verminderd met het aantal bestaande alleenstaande bomen.</p>
<p>Bijgebouwen kunnen voorzien worden, evenwel dienen ze tegenaan de woning gebouwd te worden en op enige afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>	<p>Constructies</p> <p>Er kunnen bijgebouwen voorzien worden. Deze dienen tegenaan de woning geplaatst te worden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2.5m. De niet-aangebouwde delen moeten als buitengevels worden afgewerkt in hout of dezelfde materialen van de woning. Het dak dient uitgevoerd te worden met een maximale kroonlijsthoogte van max. 3.50m.</p>

Achtertuintrook

<p>Functionele verhardingen zijn toegelaten. De maximale verhardingsgraad werd vastgelegd middels het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Verharding</p> <p>Verhardingen kunnen worden aangelegd i.f.v. terrassen en toegang naar de woning en bijgebouwen. De totale maximale verharding (incl. gebouwen) bedraagt 30%.</p>
<p>De inrichting van de tuin qua groenaanleg is volledig vrij.</p> <p>Het minimum aantal bomen wordt bepaald a.d.h.v. het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' ggek. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>Groenaanleg</p> <p>Alle beplantingen zijn toegelaten. Hoogstammige bomen moeten op minimaal 2m van de perceelsgrenzen worden aangeplant.</p> <p>Er dienen een minimum aantal hoogstammige bomen aanwezig te zijn op het terrein à rato van 1 boom per 400m² (af te ronden naar het dichtstbijzijnde natuurlijk getal), verminderd met het aantal bestaande alleenstaande bomen.</p>
<p>Bijgebouwen kunnen worden toegelaten.</p>	<p>Constructies</p> <p>Afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten volgens de modaliteiten van het vrijstellingsbelsluit voor zover de maximale terreinbezetting niet wordt</p>

<p>De maximale verhardingsgraad werd vastgelegd middels het 'afwegingskader Goede ruimtelijke ordening' gkg. door GR d.d. 16/12/2019 en 25/05/2020.</p>	<p>overschreden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afzonderlijke bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1m van de kavelgrenzen. <p>Met wederzijds schriftelijk akkoord tussen de aanpalende eigenaars mag een bijgebouw op de perceelsgrens worden ingeplant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het aanleggen van een zwembad of vijver is toegelaten. Deze dienen op minimaal 1m van de kavelgrenzen aangelegd worden. <p>Er dient ten allen tijde rekening gehouden te worden met de maximale verhardingsgraad.</p>
---	--

Afsluitingen op de perceelsgrens

<p>Zowel een levende haag als een draadafsluiting zijn mogelijk.</p>	<p>Materiaal</p> <p><u>Zij- en achtertuin:</u> 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.</p>
<p>Er worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten i.f.v. privacy.</p>	<p>Uitvoering</p> <p><u>Zij- en achtertuin:</u> 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.</p>