

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELING 'PAPENAKKER'

Dos nr. 2014_012
26 mei 2016



Voorafgaandelijke bemerking

De algemene bepalingen en bijzondere bepalingen dienen te voldoen aan de bepalingen opgenomen in het **Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kerkveld'**, definitief aangenomen door de Gemeenteraad van Alken in de zitting van 25/02/2016. Bij tegenstrijdigheden heeft het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Kerkveld' voorrang op onderstaande stedenbouwkundige voorschriften.

Verkaveling 'Papenakker'

Te Alken, binnenbouwblok tussen Motstraat, Lijsterlaan, Merellaan en Bapenakkerbeek op de percelen kadastraal gekend Alken 2^{de} afdeling Sectie F met kadastrale nrs. 739H4, 739M, 739K, 739P, 739N, 739L, 733M, 733N, 733R, 733P, 733H, 746B, 746E, 730W/2, 742K, 742N, 742M, 742G, 743D, 744E, 745D, 747M, 747R, 747P, 748P2, 748V2, 748W2, 725B, 726B, 727A, 728B, 728C, 728D en 729.

De verkaveling heeft betrekking op een gebied met een oppervlakte van 5ha06a44ca.

Het maximale totaal aantal woningen is 70 grondgebonden ééngezinswoningen.

De maximale brutovloerindex : $V/T=0.5$

De maximale bebouwbare terreinoppervlakte is 10501 m^2 $B/T = 10501\text{m}^2 / 35063\text{m}^2 = 0,30$

15803 m² (of 31,20 %) wordt in de vorm van wegenis, fiets- en voetpaden, waterbuffer en streekeigen groen na aanleg ingelijfd bij het openbaar domein.

Gemiddelde woondichtheid is 13,8 won/ha.

Deel 1: Algemene bepalingen

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door de bijzondere bepalingen (zie deel 2).

Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van de bijzonder bepalingen.

1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Elke wooneenheid bezit een maximale woonkwaliteit en dient over een buitenruimte te bezitten met voldoende bezonning. Bovendien dient elke woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht te worden.

Bindende bepalingen

Elke wooneenheid dient inzake inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel te vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving en de terreinbezetting in oenschouw genomen.

Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling, en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde en de bezonning van de privatieve delen of de beeldwaarde van het openbaar domein kan bevorderd afwijkingen worden toegelaten.

Binnen het kavel streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, de oriëntatie, enz....

1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving.

Door de realisatie van een mandelige muur "te paard" wordt een sterke architecturale en bouwtechnische aansluiting tussen de onderlinge bouwvolumes gerealiseerd waardoor de mandelige zijgevels volledig

Bindende bepalingen

Architecturale uitstraling

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier het landelijke karakter binnen de vooropgestelde woondichtheid ondersteunen.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.
- De belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)
- De andere woning van het bouwblok in geval van half open bouwvormen

Realisatie van mandelige muur bij halfopen bebouwing

De eerst bouwende eigenaar dient zijn gebouw "te paard" in te planten op de perceelsgrens, de scheidingsmuur dient technisch zo geconstrueerd te worden dat het gebruik, de integrale overname en het volwaardige, normale

weggewerkt worden in de voorgevelmaterialisatie.

Er wordt voor de materialisatie gekozen voor een baksteenarchitectuur die de eigenheid van Alken ondersteunt en kenmerkend is voor de beeldbepalende gebouwen in de omgeving. In functie van het ontwerp en de architectuur kan hiervan evenwel op een gemotiveerde wijze worden van afgeweken.

Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.

Door de bijgebouwen te ontwerpen en er architecturaal een geheel mee te laten vormen wordt een sterke architecturale samenhang vooropgesteld die de beeldwaarde ondersteunt.

gebruik door de aanpalende eigenaar mogelijk is. De aanpalende eigenaar en de volgende bouwheer dienen de bestaande scheidsmuur gemeen te maken en de niet-afgewerkte delen van de oorspronkelijke en nieuwe scheidingsgevel af te werken met volwaardige materialen conform de buitengevels van de bestaande of op te richten gebouwen. De overname van de scheidsmuur zal conform de wet van 11 mei 2003 dienen te gebeuren met tussenkomst van een beëdigd landmeter-expert ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten.

Materialisatie

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua uitzicht en kleur duurzaam, esthetisch en constructief verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De bijgebouwen in de vorm van garage en/of berging moeten qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

De bijgebouwen bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

Er wordt naar maximale integratie van zonnepanelen gestreefd zodat ze als een logisch onderdeel van het bouwvolume over komen.

Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies steeds in relatie tot het hoofdvolume op het lot bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkegel bekeken.

Zonnepanelen worden toegelaten in zoverre deze panelen worden geplaatst in dezelfde helling als het dakvlak of binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig op de latere perceelsgrens) bij een platte dakconstructie.

Vrijstaande constructies

De vrijstaande constructies moeten complementair en ondergeschikt zijn aan het residentiële hoofdvolume en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen

In functie van het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst. Enkel in ondergeschikt verband kan hierop een afwijking worden toegelaten.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de vorm van residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkegel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden.

De functie-invulling van de bijgebouwen moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming

Nevenbestemming

De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn

toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving, voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit en voor zover ze niet verkeer aantrekkelijk zijn. De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van maximum 50% van het gelijkvloers toegelaten. Horeca wordt niet toegestaan.

1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen

Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op de bouwkavel dat de woonkwaliteit van zowel de woning op de kavel als van de aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

In de voor- en zijtuinstroken voor de achtergevelbouwlijn worden buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen geen constructies toegelaten om de vooropgestelde ruimtelijkheid te verzekeren en het dichtslippen naar een gesloten straatwand te verhinderen en de belevingswaarde vanuit het openbaar domein in de hand te houden.

Bindende bepalingen

Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het verzekeren van de woonkwaliteit en de privacy op de percelen binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de randen van het openbaar domein

Bouwen op de perceelsgrens

In de voorziene voor- en zijtuinstroken voor de voorgevelbouwlijn en buiten de zone voor hoofd- of bijgebouwen, zijn geen constructies toegelaten.

Bij plaatsing van constructies op of op minder dan 3 meter van de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting dat:

- Indien de constructies gesitueerd zijn binnen de zone voor hoofdgebouw of de zone voor bijgebouw dienen de bijzondere

voorschriften van deze zone gerespecteerd te worden

- De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.

1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen

De afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de belendende kavel.

De uniforme haagbeplanting ondersteunt het groene karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.

Bindende bepalingen

Afsluitingen

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (streekeigen hagen, gegalvaniseerde draad met klimop of dergelijke,...) met max. hoogte van 2.00m. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Weerbestendige houten elementen of een muur in hetzelfde metselwerk als het hoofdgebouw zijn toegelaten vanaf de achtergevelbouwlijn om de privacy te garanderen en dit op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning.

Betonplaten, metalen- of PVC panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten. Geplastificeerde draadafsluitingen, in zwarte of groene kleur zijn wel toegelaten, het is evenwel verboden om doek te bevestigen tegen de draadafsluitingen.

Daar waar de zone voor tuinen grenst aan het openbaar domein wordt een

Reliëfverschillen worden tot een minimum beperkt.

Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin; onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein; de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies als ondersteuning voor private buitenruimte mogelijk zoals een tuinberging voor tuinmeubels, tuingerief en constructies voor kinderen (zandbak, zwembadje, trampoline,...) ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of – sauna zijn mogelijk binnen deze kleine constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor achtertuinen.

1.6 Zone voor parkeren

Toelichtende bepalingen

uniforme haagaanplanting verplicht om het groene karakter van de verkaveling en de ruimtelijke samenhang te ondersteunen.

Reliëf

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg mag het bestaande reliëf gewijzigd worden om de aansluiting met de bestaande Motstraat/Lijsterlaan/Merellaan en het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de verkaveling te realiseren. Deze reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in het ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en de wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Kleine constructies

Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, serre, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

Bindende bepalingen

Elk lot beschikt over een overdekte standplaats, hetzij als carport, hetzij als inpandige garage of als ondergrondse garage. Er is gestreefd om telkens een 2^{de} voertuig te kunnen stallen op privaatdomein voor de inpandige garage of de carport.

Op het openbaar domein zijn 17 publieke parkeerplaatsen voorzien.

De zijtuinstroken:

Binnen deze zone worden geen gesloten constructies toegelaten. De luifel of carport maakt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uit van het bouwvolume en sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.

Loten 26, 29 en 40 zijn verplicht een inpandige garage te voorzien.

Loten 21 tem 25, 27-28, 30 tem 39, 41 en 57 tem 60 dienen te parkeren in de zijtuinstrook en hebben de mogelijkheid tot het bouwen van een carport zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Loten 1 t.e.m. 20, 42 tem 56 en 61 tem 70 hebben de optie om inpandig te parkeren en/of parkeren in de zijtuinstrook met mogelijkheid tot bouwen van een carport.

Loten 26, 29 en 40 dienen minstens 5m ruimte te laten tussen de garage en de rooilijn voor het parkeren van minstens 1 wagen.

Inrichting

De zijtuinstroken, gelegen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn mag volledig verhard worden in functie van het inrichten van een parkeerplaats.

Aansluitend aan het hoofdgebouw op het desbetreffende lot mag in een soortgelijke architectuurtaal een luifel of carport aangebracht worden voor het overdekt stallen van een wagen op de plaats aangeduid op het verkavelingsplan.

Indien deze zone niet gebruikt wordt voor het stallen van een wagen wordt de zone ingericht conform de voorschriften van de zone voor achtertuinen.

De materiaalkeuze van de geschakelde luifels of carports worden op elkaar afgestemd per geschakeld volume of worden in samenhang met het bijgebouw op het betreffende lot gematerialiseerd. De eerste stedenbouwkundige vergunning van de geschakelde luifel of carport is

bepalend voor het materiaalgebruik voor de luifel of carport op het belendende lot.

Het dak van de luifel of carport wordt uitgevoerd in de vorm van een plat dak, een zadeldak of licht gebogen dak.

1.7 Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de verkavelingsvoorschriften.

DEEL 2: BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1 Zone voor open bebouwing met representatief karakter (loten 1 t.e.m. 14, 17 t.e.m. 20 en 44 t.e.m. 70)

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.
Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 100m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.1.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting.

Bindende bepalingen

Bouwworm

Open, residentiële bebouwing.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor open bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Volgende loten mogen maximaal 95% van de ingetekende 'zone voor open bebouwing' benutten: 1, 2, 9, 10, 13, 14, 15 t.e.m. 20 en 42 t.e.m. 48.

Volgende loten mogen maximaal 90% van de ingetekende 'zone voor

open bebouwing' benutten: 53 en 63 tem 70

Afmetingen

Maximale breedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Maximale diepte: op het gelijkvloers zoals aangegeven op het verkavelingsplan, op de verdieping bedraagt de maximale diepte 12m.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 7,00m t.o.v. het maaiveld. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag voorzien worden.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met de nok in hoofdzaak evenwijdig aan de rooilijn en een dakhelling van 45° met een geïntegreerde dakuitbouw over max. 2/3 van de gevelbreedte. In het dak zijn enkel ruimten eigen aan het wonen toegelaten. Voor de kavels 63 t.e.m. 70 wordt een maximale dakhelling van 50° toegelaten.

Materialen

De gevelmaterialen bestaan bij voorkeur uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer.

2.2 Zone voor halfopen en geschakelde bebouwing (loten 15-16 en 21 tem 43)

2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

2.2.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in de vorm van 2 bouwlagen.

De bouwkaders laten een max. bebouwbare vloeroppervlakte over 2 niveaus toe.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.
Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 80m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

Bindende bepalingen

Bouwvorm

Halfopen bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume onder 1 kap vormen met de woning op de belendende bouwkavel aan de zijde van de mandelige muur.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor halfopen en geschakelde bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Bij het bepalen van de bouwdiepte op de verdieping wordt rekening gehouden met de bouwdiepte van het gelijkvloers en met de bouwdiepte van de verdieping van de aanpalende woningen. De voorwaarden van de verordening "woonkwaliteit" dienen gevolgd te worden.

De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn. De vrijstaande zijgevel van het hoofdvolume is op min. 3m van de laterale perceelsgrens gelegen. De zijgevels op de laterale perceelsgrens worden als mandelige muren uitgevoerd waarbij het gabariet en de dakhelling ter hoogte van de mandelige muur steeds in onderlinge samenhang worden bekeken.

Afmetingen

Maximale bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan

Maximale bouwdiepte: op het gelijkvloers zoals aangegeven op het verkavelingsplan, op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 12m.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 7,00 m t.o.v. het maaiveld. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag voorzien worden. De kroonlijsthoogte of dakrand zal bepaald worden in de bouwaanvraag van de eerste woning behorende tot elke groep van geschakelde woningen.

Bij het ontbreken van een akkoord tussen twee aanpalende zal de kroonlijsthoogte worden vastgelegd op 6m50 boven het maaiveld en de dakhelling bepaald worden op 40°.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met dakhelling van maximaal 45° met een geïntegreerde dakuitbouw over een breedte van maximaal 2/3

De geschakelde volumes worden volledig op elkaar afgestemd. Zowel naar materialiteit als architectuurstijl zodat ze als één samenhangend architecturaal geheel over komen.

van de gevelbreedte, min 60cm van de mandelige muur gelegen. De nok is evenwijdig of loodrecht met de voorgevel gesitueerd. De dakhelling zal bepaald worden in de bouwaanvraag van de eerste woning behorende tot elke groep van geschakelde woningen.

Materialen

Bij geschakelde hoofdvolumes in halfopen bebouwing wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. Zowel de dakbedekking als de gevelmaterialen worden over de verschillende bouwvolumes op elkaar afgestemd zodat de geschakelde bebouwing naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over komt.

De gevelmaterialen bestaan bij voorkeur uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

Parkeren: zie ook art 1.6

Loten 21 t.e.m. 25, 27-28, 30 t.e.m. 39 en 41 hebben een parkeerplaats voorzien in de geschakelde carport. Binnen het hoofdvolume van loten 26, 29 en 40 moet min. 1 parkeerplaats voorzien worden.

2.3 Zone voor schakelement

2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Ondersteunende functies aan het wonen (berging, garage,...). Er wordt geen nevenbestemming toegelaten.

2.3.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Bouwworm

Geschakelde bijgebouwen

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor schakelement' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Afmetingen

Bouwbreedte en bouwdiepte: max. volgens het ingetekend bouwkader aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte van maximum 3.5m gemeten t.o.v. de as van het voorliggend openbaar domein.

Daken

Dakvorm: plat dak of zadeldak met de nok evenwijdig met de as van de weg.

Materialen

De materiaalkeuze van de zichtbare delen en de daken van de geschakelde elementen worden op elkaar afgestemd per geschakeld bijgebouw. De eerste stedenbouwkundige vergunning per geschakeld element is bepalend voor het materiaalgebruik voor het schakelement op het belendende lot.

2.4 Zone voor private achtertuin

Toelichtende bepalingen

Een zwembad wordt als verharde oppervlakte beschouwd; een zwemvijver wordt als groene oppervlakte beschouwd. Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden. Deze verhouding wordt ingegeven om het groene karakter binnen de verkaveling te verzekeringen.

Bindende bepalingen

Inrichting

Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen en waterpartijen. Minstens 55% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd. Uitzonderingen hierop zijn kavel 26 en 29, waar 45% dient te worden aangelegd.

Tuinbergingen in hout worden toegelaten over een oppervlakte van max. 18m² voor de loten met een minimale oppervlakte van 500m² en van max 12m² voor de loten met een kleinere oppervlakte.

Afsluitingen

Zie art. 1.5 met uitzonderingen voor die plaatsen waar op het verkavelingsplan reeds een haagbeplanting werd aangegeven. Voor deze erfafscheidingen is art. 2.7 'haagbeplanting' van toepassing.

2.5 Zone voor private voortuin

Toelichtende bepalingen

De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter te ondersteunen.

Bindende bepalingen

Inrichting

Inrichting als representatieve voortuin.

Verharding wordt enkel toegelaten in functie van de opritten, de toegangen tot de woning en de aanleg van de voorliggende carports.

Het oprichten van constructies is slechts beperkt toegelaten om niveauverschillen op te vangen op een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde manier.

Het plaatsen van een geïntegreerd element van max. 1,20m hoogte in de vorm van een tuinmuur, steenkorven of constructie voor de inpassing van een brievenbus wordt toegelaten in zoverre dat deze elementen een geïntegreerd onderdeel vormen van de architectuurtaal van het hoofdvolume en de voortuinaanleg.

De niet bebouwde ruimte van het betreffende lot wordt ingericht met gras, bodembedekkers, streekeigen beplanting of heesters.

De verhardingsindex in de voortuin is max. 40%. Asphaltverharding wordt

niet toegelaten.

2.6 Haagbeplanting

Toelichtende bepalingen

De hagen dienen een sterke privacy te geven aan de leefvertrekken in de woning en dan specifiek vanuit het openbaar domein.

Bindende bepalingen

Visueel bufferend groen

Inrichting

De loten aan de buitenzijde van de verkaveling, die grenzen aan bestaande percelen, dienen voorzien te worden van een streekeigen haagbeplanting tegen de buitenste perceelsgrens. De haag wordt hier telkens aangeplant op het eigen perceel op 0.50m verwijderd van de perceelsgrens. Het betreft hier loten 1 t.e.m. 3, 11, 13 en 14. Indien er een unaniem akkoord is tussen alle aanpalers (kadastrale percelen 739G6, 739F5 en 739N5) kan bovenvermelde haag worden weggelaten aangezien er ter plaatse op de aanpalende percelen reeds een haag aanwezig is.

Het type haagbeplanting dat aangeplant dient te worden is de *Carpinus Betulus* of Haagbeuk). Deze hagen worden aangeplant bij de voorlopige oplevering.