

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn enkele voorzieningen in de onmiddellijke omgeving, ter plaatse staan voornamelijk open en halfopen bebouwingen, de percelen zijn gelegen in woonzone. Het perceel is zeer moeilijk om nog verder te verdichten. Een woontypologie die zich hiertoe zou lenen is ter plaatse niet aangewezen. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen in open bebouwing. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen in open bebouwing, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	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: 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 / wooneenheid.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De loten beschikken over een tuin, achter de achtergevel is nog minimaal 29 meter beschikbaar als tuin.	Een tuinberging met een maximale totale oppervlakte van 15m² is toegelaten. Een carport met een oppervlakte van 18m².

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Ingericht als private tuinen. In de achtertuin dienen er 2 bomen aangeplant te worden die opgenomen zijn in: BIJLAGE 2 STREEKEIGEN HAAG-, BOOM- EN STRUIKSOORTEN, van de GEÏNTEGREERDE VERORDENING van de Stad Sint-Truiden (deze bomen mogen ook aangeplant worden in de bufferzone). Er wordt een bufferzone voorzien met breedte van 5m (conform de plannen), op de grens met landelijk woongebied en agrarisch gebied (zoals aangeduid op het verkavelingsplan): deze zone is onbebouwbaar en dient voorzien te worden met natuurlijk, streekeigen groen, opgenomen in bijlage 2 (STREEKEIGEN HAAG-, BOOM- EN STRUIKSOORTEN) van de stedenbouwkundige verordening van de stad Sint-Truiden van 9/02/2018.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW (Open bebouwing)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Open bebouwing, gezien de ruimtelijke context. De percelen zijn gelegen aan een gemeenteweg.	Open, residentiële bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting.	De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

2.1.C. AFMETINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor het hoofdgebouw zoals vastgesteld op het verkavelingsplan is de maximale bebouwbare zone. Er worden 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.	BOUWBREEDTE op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan. BOUWDIEPTE: Zoals aangegeven op het verkavelingsplan. GABARIT Dakvorm: hellend dak - Hellende dak: Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6m t.o.v. het afgewerkt vloerpeil en een nokhoogte van max. 10m.5 t.o.v. het afgewerkt vloerpeil. Uitbouw: 1 bouwlaag met een maximale hoogte t.o.v. het maaiveld van 3.5m VLOERPEIL Minimaal 30cm hoger dan het bestaande maaiveld t.h.v. van de bouwblokken. ONDERGRONDSE GARAGE: Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf, te verantwoorden zijn en volgens het advies van water en domeinen.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. DAKVORM Hellend dak.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt er een specifieke zone aangeduid voor de bijgebouwen.	Tuinberging: De tuinberging wordt ingeplant zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Voor de maximale oppervlaktes wordt er verwezen naar §1.2. Carport: In de zijtuinstrook mag een carport opgericht worden zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Voor de maximale oppervlaktes wordt er verwezen naar §1.2.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3.5 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3.5 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen zijn aparte delen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	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 (max. 40 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is op een relatief vlak terrein gelegen.	Reliëfwijzigingen dienen zich zoveel mogelijk te beperken tot de zone voor en zijdelings van de woning en tot een hoogte zodat een normaal niveau naar de dorpel mogelijk wordt (maximaal 3 tredes).

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. In deze zin dient de verharde oppervlakte beperkt te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegangsweg die loopt tot de voorzijde van de woning. Terrassen van max 30m ² buiten de bebouwbare zone van het hoofdgebouw zijn mogelijk. Daarenboven mag er max 5% van de perceelsoppervlakte verhard worden als tuinpad.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinbergings en carports zijn mogelijk, zij dienen evenwel afgewerkt te worden in duurzame materialen evenwaardig met deze gebruikt voor de bouw van het hoofdvolume.	Tuinbergings en carports worden afgewerkt in evenwaardige materialen als deze gebruikt voor het hoofdvolume.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om het residentiële karakter van de verkaveling te beklemtonen dient er gestreefd te worden naar zoveel mogelijk levende beplanting als afsluiting.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of draad met klimop van maximum 2m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte 0.8m.