

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 bebouwingen en half-open bebouwingen, de percelen zijn gelegen in woonzone met landelijk karakter. 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 een eengezinswoning in open bebouwing en 1 half-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 halfopen bebouwing en 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 ruime tuin, achter de achtergevel is nog minimaal 17 meter beschikbaar als tuin.	Een tuinberging met een maximale totale oppervlakte van: 20m²

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.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW **HALFOPEN BEBOUWING**

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Halfopen bebouwing, gezien de ruimtelijke context. De percelen zijn gelegen aan de rand van de dorpskom.	Half- open, residentiële bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume vormen met de woning op de belendende bouwkvael aan de zijde van de mandelige muren.

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 en een kelderverdieping (woonkelder)	BOUWBREEDTE op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan. BOUWDIEPTE: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan. GABARIT Maximaal 2.5 bouwlagen (kelderverdieping inbegrepen) met een nokhoogte op max. 11.85 m t.o.v. het vloerpeil. Dakvorm: hellend dak of (een plat dak is mogelijk binnen het volume van het hellend dak) VLOERPEIL Min. 65cm boven de as van de voorliggende weg. KELDER Kelders zijn toegelaten.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ligging van de kavels dient er naar 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. Blijvend zichtbare gevels op de gemene grens dienen afgewerkt te worden met een volwaardig gevelmateriaal (bv. bakstenen, sidings of leien...) DAKVORM Hellend dak. De aansluiting op de bestaande woning op huisnummer 184 dient te gebeuren conform dwarsprofiel.

2.2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW **OPEN BEBOUWING**

2.2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Open bebouwing, gezien de ruimtelijke context. De percelen zijn gelegen aan de rand van de dorpskom.	Open, residentiële bebouwing

2.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woning 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.

2.2.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 en een kelderverdieping (woonkelder)	BOUWBREEDTE op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan. BOUWDIEPTE: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan GABARIT Maximaal 2.5 bouwlagen (kelderverdieping inbegrepen) met een nokhoogte op max. 11.85 m t.o.v. het vloerpeil. Dakvorm: hellend dak of (een plat dak is mogelijk binnen het volume van het hellend dak) VLOERPEIL Min. 65 cm boven de as van de voorliggende weg. KELDER Kelders zijn toegelaten.

2.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ligging van de kavels dient er naar 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 Vrij te kiezen.

2.4. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.4.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuiberiging: Op het verkavelingsplan wordt er specifieke zone aangeduid voor de bijgebouwen.	Tuinberiging: De bijgebouwen worden ingeplant zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Er worden alleen bijgebouwen toegelaten. Voor de maximale oppervlakte wordt er verwezen naar §1.2.

2.4.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter.

2.4.C. VERSCHIJNINGSVORM

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

2.4. 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. 30 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 hellend 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.

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 achterzijde van de woning en of tot de bijgebouwen. 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 zijn mogelijk, zij dienen evenwel afgewerkt te worden in duurzame materialen evenwaardig met deze gebruikt voor de bouw van het hoofdvolume.	Tuinbergings 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 0,80m

4. BIJKOMENDE VOORWAARDEN WATERING VAN SINT-TRUIDEN

- Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden.
- Kelders en garages zijn enkel toegestaan indien ze waterdicht worden uitgevoerd.
- Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het maaiveld plus 30cm zijn verboden.
- Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.
- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het maaiveld plus 30 cm.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het maaiveld plus 30 cm voorzien worden.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.