

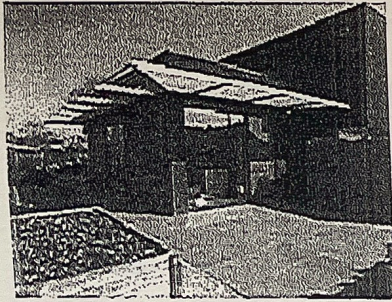
1 Algemene geldende bepalingen

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Uitsprongen uit het gevelvlak

Aanvullend op het basisvolume kan een beperkte uitbreiding van het volume worden toegestaan; dit zorgt voor meer architecturale vrijheid.

Deze uitsprongen worden echter beperkt om de bouwvrije stroken te respecteren.



Verordenende voorschriften

- Enkel open luifels, bedoeld als waterdoorlatende en doorzichtige zonnewering, zijn toegelaten buiten het bouwvolume
- Dakkapellen zijn niet toegelaten

Erfscheidingen

Er worden verschillende types van afsluitingen tussen percelen onderling en met het openbaar domein toegelaten; er is voldoende flexibiliteit ingebouwd zodat elke bewoner zijn eigen keuze kan bepalen.

Een aantal types wordt echter expliciet verboden omdat ze de visuele kwaliteit van de verkaveling verstoren.

De voorkeur gaat naar het plaatsen van hagen als afscheiding tussen twee erven, aangezien zij het groen karakter van de verkaveling kunnen versterken; ze dragen bovendien bij tot een grotere biodiversiteit en bevorderen de waterhuishouding.

Streekeigen beplanting is aangepast aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien is ze beter bestand tegen ziektes.

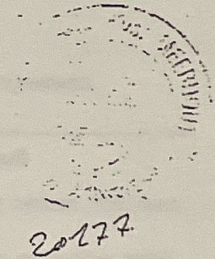
Aan de straatzijde worden harde afsluitingen niet toegelaten om het

Hagen

- Samenstelling: streekeigen planten
- Afmetingen:
 - In de voortuin: maximale hoogte 2m, m.u.v. de eerste 2,5m vanaf de rooilijn om een vrij in- en uitzicht te bewaren.
 - In de zijtuin: maximale hoogte 2m. (dwarse hagen/struiken: enkel bladverliezende soorten toegelaten)
 - In de achtertuin: maximale hoogte 2m.

Draadafsluitingen

- Samenstelling:

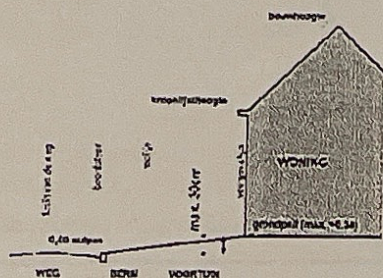


| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| <p>transparant en open karakter van de verkaveling te behouden.</p> <p>Om veiligheidsredenen en om de achtertuin af te sluiten van het openbaar domein mag wel een afsluiting voorzien worden vanaf de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Massieve tuinmuren zijn niet wenselijk om het transparante en open karakter van de verkaveling te behouden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - palen met draadwerk, waarbij het gebruik van betonelementen beperkt wordt tot de grondplaat. - het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten, kan worden gecombineerd met hagen of kan worden opgevuld met stenen of hout (korven) - Afmetingen: <ul style="list-style-type: none"> - tussen de rooilijn en de voorgevel: geen afsluiting of maximumhoogte 1m - op de zijdelingse perceelsgrens: maximale hoogte 2m. - op de achterste perceelsgrens: niet toegelaten <p><i>Niet toegelaten</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afsluitingen in betonpanelen of betonpalen met draadvulling <p>In de zijtuin zijn open of gesloten afsluitingen mogelijk, indien inpasbaar in de omgeving</p> <p><i>Tuinmuren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - algemeen: tuinmuren zijn niet toegelaten, ook geen lage muurtjes. <p>Op/tegen de achterste perceelsgrens zijn enkel hagen en/of struiken en/of houtkanten en/of vlechtschermen als erfafsluiting toegelaten.</p> |

Wijziging van het bodemreliëf

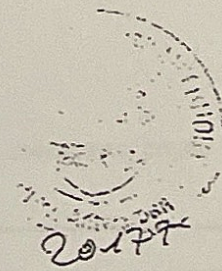
Het natuurlijke reliëf van het terrein dient zo veel mogelijk bewaard te worden zodat de natuurlijke waterhuishouding niet wordt aangetast.

Het toepassen van keermuren op de perceelsgrenzen is dus overbodig en hinder van bvb. afstromend water naar de aanpalende bureu wordt vermeden.



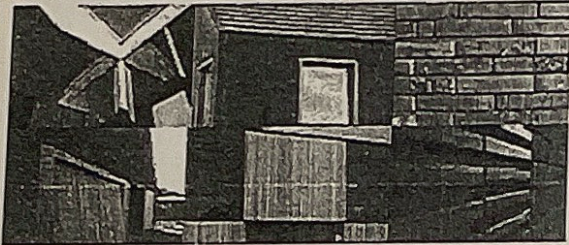
In de bouwrijpe voor- en zijtuinstrook is een verlaging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet lager gebracht wordt dan het niveau van de boordsteen van de aanpalende weg. Een verhoging is niet toegelaten.

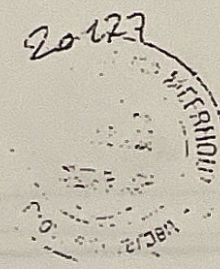
In de achtertuinen dient het natuurlijke reliëf behouden te blijven en mag dit niet aangepast worden door ophogingen of uitgravingen, behoudens de voorzieningen voor de toegang tot het hoofgebouw. Al het niet-opgevangen hemelwater moet op eigen terrein infiltreren.



| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| <p>Hellende op- en afritten</p> <p>Hellende opritten vanaf het straatniveau naar beneden (kelder) zijn gevaarlijk (bvb. spelende kinderen, ijzel) en hebben een grote ruimtelijke impact in het straatbeeld; ze zijn dus niet wenselijk.</p> <p>Hellende opritten vanaf het straatniveau naar boven impliceren ophogingswerken; reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk omdat ze een impact hebben op de waterhuishouding.</p> | <p>Niet toegelaten in de strook voor tuinen.</p> |
| <p>Garages en car ports</p> <p>Om de tuinen zo groot mogelijk te houden, dienen bijkomende constructies in deze zones zoveel mogelijk vermeden te worden; deze dienen opgericht te worden in de daartoe voorziene ruimte of in het bouwvolume geïntegreerd te worden.</p> <p>De inplanting van garages en carports in de achtertuin heeft als negatief effect dat er meer verharding (oprit) voorzien zou moeten worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Carports dienen opgericht te worden in de daartoe voorbestemde zone aan de noordgevel. - Inpandige garages worden toegestaan. |
| <p>Tuinhuisjes</p> <p>Per perceel zijn max. twee tuinhuisen toegelaten in de achtertuin; deze worden in oppervlakte beperkt om een dichtslibben van het binnengebied en de tuinen te voorkomen.</p> <p>In voor- en zijtuin is dit niet toegelaten</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing: <ul style="list-style-type: none"> - In voortuin en zijtuin: niet toegelaten. - In achtertuin is de oprichting van maximum twee vrijstaande tuinhuisjes per perceel toegestaan. |
| <p>Nevenbestemming</p> <p>De bouwstrook is bestemd voor ééngesinswoningen. Deze woonfunctie is de hoofdbestemming.</p> <p>Binnen de verkaveling zijn ook andere functies toegelaten die ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming 'wonen' of deze woonfunctie ondersteunen; de ruimte binnen de woning dient daarom beperkt te worden in oppervlakte. De uitvoerder dient tevens de bewoner van deze woning te zijn. Voorbeelden zijn: een kapsalon, een verzekeringsmakelaar, een kunstschilder, een onthaalmoeder, een schoonheidsspecialiste, een klein kantoor i.f.v. thuiswerk, e.a..</p> | <p>De nevenbestemming mag maximum 1/3 van het gebouwde volume van de woning in beslag nemen, met een absoluut maximum van 100m².</p> <p>De nevenbestemming betreft een activiteit welke verenigbaar is met deze woonomgeving en welke geen enkele vorm van hinder veroorzaakt voor de buurtbewoners. Uitsluitend vrije beroepen en dienstverlening zijn toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming mag geen bijkomende verkeersdruk of parkeerbehoefte veroorzaken (maximum een paar wagens per dag).</p> |

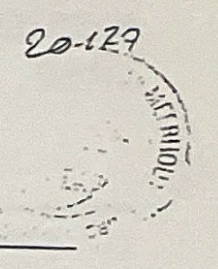


| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|--|
| <p>Materialen bij gebouwen</p>  | <ul style="list-style-type: none"> - De gebruikte gevel- en dakmaterialen moeten in harmonie zijn met de omgeving, esthetisch en duurzaam zijn. - Gevelmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> - basismateriaal: gevelbaksteen - bijkomende toegelaten materialen: hout, sidings, sierbepleistering, metaal of natuursteen, gevelbeton, trespas e.d. - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten - andere esthetisch verantwoorde en duurzame materialen in harmonie met de omgeving kunnen voorgesteld worden - Dakbedekkingsmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper - platte daken: naadloze dakdichting, zink, tegels, grind, groendaken of daktuinen <p>andere esthetisch verantwoorde en duurzame materialen in harmonie met de omgeving kunnen voorgesteld worden</p> |
| <p>Dakterrassen op platte daken</p> | <p>Op de platte daken zijn dakterrassen niet toegestaan</p> <p>Buitenterrassen op de verdieping moeten volledig inpandig (max. één open zijde in de achtergevel) en gerealiseerd en geïntegreerd zijn in het bouwvolume.</p> |



2 Specifieke bepalingen

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|--|
| | ARTIKEL 1: VRIJSTAANDE BEBOUWING |
| | 1.0 - Algemeen |
| Bestemming | <ul style="list-style-type: none"> - De percelen zijn bestemd voor ééngezinwoningen, deze woonfunctie is de hoofdbestemming. - Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. |
| Bebouwingswijze | <ul style="list-style-type: none"> - In overeenstemming met de aanduidingen op het plan. |
| Omschrijving | <ul style="list-style-type: none"> - Het perceel is voorzien van een bouwstrook waarvan de diepte 22m bedraagt, gemeten vanaf de bouwlijn en met een maximale breedte aangeduid op plan. - Tevens is er een zone voor de oprichting van een carport voorzien. Alle werken noodzakelijk voor het aanwenden van deze strook moeten mogelijk zijn (oprit, ...) - De rest van het perceel dient als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.</p> <p>Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een door-dachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.</p> <p>Duurzame materialen zijn producten met een lange levensduur, die ook gemakkelijk gerecycleerd kunnen worden. Ze worden gemaakt op basis van hernieuwbare grondstoffen, door middel van een energiezuinig productieproces waarbij het gebruik van milieuverontreinigende producten vermeden wordt. Het zijn producten die geen grote transportkosten vragen en zelf geen milieuschade veroorzaken door vrijkomen van schadelijke stoffen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Alle materialen moeten van duurzame aard zijn. Materialen die na verloop van tijd hun uitzicht behouden, genieten de voorkeur. - Felle kleuren, industriële materialen en vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten. - Wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten. |



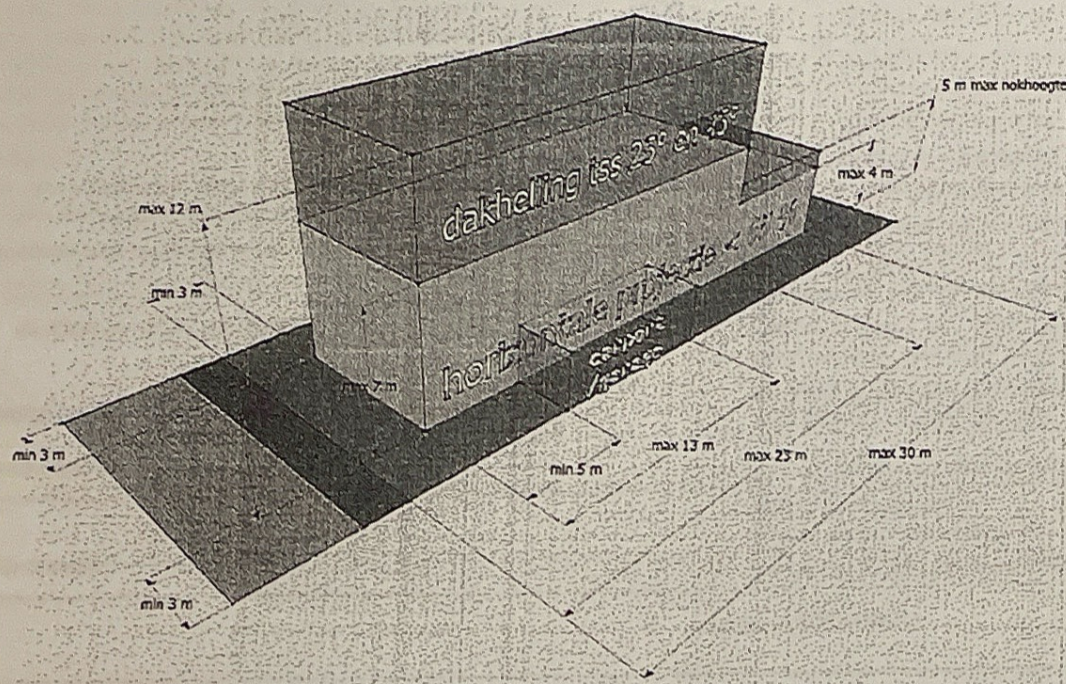
1.1 - Strook voor hoofdgebouwen percelen 1,2 en 3

Bebouwingswijze

Het bouwprofiel bevat een zekere mate van flexibiliteit naar plaatsing van het gebouw. Hierdoor kan bij de inrichting van de woning optimaal ingespeeld worden op zonoriëntatie, efficiënt ruimtegebruik, woonkwaliteit, duurzaam bouwen,...

- vrijstaand

Plaatsing van de gebouwen



Het ontworpen gebouw volgens Duurzaam woonbeleid Meerhout

- Voorgevelbouwlijn: op 8 m uit de bestaande rooilijn van en evenwijdig met de Kiezel.
- Achtergevel ten opzichte van de voorgevelbouwlijn: tot op 30 m achter de rooilijn en binnen de bebouwbare oppervlakte, aangeduid op het plan.
- Vrijstaande zijgevels: op min. 3 m afstand van de zijgrens van het perceel én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.

Kavel 1: 165,85m² max. bouwoppervlakte binnen de aangeduide bouwzone

Kavels 2 & 3: 157,95m² max. bouwoppervlakte elk, binnen de aangeduide bouwzone

2017



Afmetingen van de gebouwen

De toegelaten bouwhoogte en dakvorm zijn in overeenstemming met de richtlijnen van het duurzaam woonbeleid Meerhout

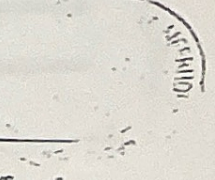
Bouwhoogte & -diepte

- Strook tussen 8 m en 23 m achter de rooilijn:
 - Kroonlijsthoogte: max 7 m
 - Nokhoogte max: 12 m
 - Dakhellingsgraad vanaf 7 m bouwhoogte: min 25° en max 45°
- Bouwdiepte op verdiepingsniveau: max. 15m
- Strook tussen 23 m en 30 m achter de rooilijn:
 - Kroonlijsthoogte: max 4 m
 - Nokhoogte max: 5 m
 - Dakhellingsgraad vanaf 4 m bouwhoogte: min 25° en max 45°

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm:
 - Vrij
- Gevelmaterialen:
 - Gevels: geen vrijstaande blinde gevels. Alle gevels in gevelbaksteen of baksteen geverfd in een lichte kleur of sierbepleistering, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze toegevoegde materialen enkel een decoratieve functie hebben
- Dakbedekkingmaterialen:
 - Pannen, leien, zink, koper en de materialen volgens de algemene voorwaarden

2017



| | |
|---|--|
| | 1.1 - Carports en bijgebouwen |
| Bezettingsgraad In overeenstemming met de richtlijnen van het duurzaam woonbeleid Meerhout | Bijgebouw (geen wooneenheid) Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en in achtertuinzone Carport/garage 1 per woning, enkel inplanting tegen de noordgevel mogelijk. Tijdelijke constructie In de achtertuin is het toegelaten een tijdelijke constructie te voorzien in de vorm van een mobiele unit, in geval de woning niet aangepast is, om aan thuiszorg te doen. Na beëindiging van de zorgsituatie wordt de tijdelijke constructie verwijderd. |
| Plaatsing van de gebouwen In overeenstemming met de richtlijnen van het duurzaam woonbeleid Meerhout. | Carport/garage Verplicht in te planten tegen de noordgevel. Bijgebouw (geen wooneenheid) Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en in achtertuinzone Tijdelijke constructie In de achtertuin. De woonkwaliteit, bvb daglichttoetreding of gebruik leefruimte, van de hoofdwooning mag niet in gedrang komen. |
| Afmetingen van de gebouwen In overeenstemming met de richtlijnen van het duurzaam woonbeleid Meerhout | Carport/garage Minimale vrije afmetingen autostaanplaats: 3 x 6 m Afstand tot voorgevellijn: min. 5 m Bouwdiepte: tot max 13 m achter de voorgevellijn Bouwhoogte: max 3m Bijgebouw (geen wooneenheid) Max 2 per woning, enkel op maaiveldniveau en in achtertuinzone Max oppervlakte: perceelsoppervlakte/15, met een max van 75 m ² Max 3 m kroonlijsthoogte, max 5 m nokhoogte bij afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3m Tijdelijke constructie De constructie mag geen hinder veroorzaken ten aanzien van de |



| | |
|---|---|
| | buren. De tijdelijke constructie dient voor de huisvesting van maximaal twee zorgbehoevenden. Er dient een medisch attest voorgelegd om de zorgbehoevendheid te staven. |
| Welstand van de gebouwen | - Dakvorm: plat dak, vanaf 3m van perceelscheiding vrij met max. helling 45° en max. nokhoogte van 5m - Gevelmaterialen: - Hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen zijn toegelaten - Dakbedekkingmaterialen: - Hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen zijn toegelaten. |
| | 1.2 - Strook voor tuinen |
| Bebouwingswijze | - Bijgebouwen volgens de richtlijnen |
| Aanleg van de tuinen Om het groene karakter van de omgeving te bewaren wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor een ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren. | - Aanplantingen: - behoudens terrassen en de toegangen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. - Verhardingen: - in de voortuin worden de verhardingen beperkt tot een oprit voor de garage of carport en een tuinpad. - Aansluitend aan de woning kan aan de achtergevel een terras van max. 30m ² aangelegd worden in waterdichte verharding, op voorwaarde dat de afwatering op eigen terrein gebeurt. De overige verhardingen (oprit en tuinpaden) worden aangelegd met waterdoorlatende materialen. |

