



KEGELS LANDMETER – STUDIEBUREAU BV

Beëdigde landmeters – experts
LAN 040125 – LAN 151646

Omgevingsloket nr.: OMV_20220#####

Aanvrager/exploitant : Dhr. Kegels Philip voor KEGELS Landmeter Studiebureau BV

Gelegen te **Gilles De Pélichylei 74**

Kadastraal gekend als **Schilde afdeling 3 sectie B nr. 220 N**

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.2 Openbaar domein

Toelichting	Voorschrift
De Dreef van Duyvendael is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek.	De Dreef Van Duyvendael heeft een wegverharding in beton met aan weerskanten een onverharde strook/groenstrook met een gracht. De Dreef Van Duyvendael is voorzien van een riolering met een gescheiden stelsel.

1.2. Ruimtelijke kwaliteit

Toelichting	Voorschrift
	Er dient te allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de onderstaande voorschriften gerespecteerd te worden.

1.3. kwaliteit van de bebouwing en de constructies

Toelichting	Voorschrift
	Elke constructie of aanpassing aan een bestaande constructie in het plangebied moet op een contextuele en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

1.4. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
	Aanplantingen gebeuren bij voorkeur met streek eigen beplantingen. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Bij uitvoering van werken waarvoor een architect nodig is, dienen maatregelen ter bescherming van het bomenbestand te worden nageleefd en in het bestek van de werken te worden opgenomen.

1.5. Vellen en verzorging van bomen

Toelichting	Voorschrift
	Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden vergund voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer. De inplantingsplaats van bijgebouwen en terrassen moet zodanig worden bepaald dat de aanwezige waardevolle bomen maximaal en onder goede omstandigheden behouden blijven. Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een omgevingsvergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden mits het verkrijgen van een kapvergunning of omgevingsvergunning en enkel in het kader van een verantwoord groenbeheer of ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden.

1.6. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een quasi vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten met uitzondering van het plaatselijk aanwerken en opvangen van niveauverschillen rondom het gebouw. Hellende op- en afritten zijn verboden.

1.7 Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn dienen twee aparte toezichtputjes te worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater. De opvang van hemelwater in een wadi of afloop naar een ondergronds infiltratiebekken, gracht of vijver is toegelaten. Bij de aanleg van de ondergrondse constructies (o.a. hemelwaterput, leidingen) moet op zulke wijze uitgevoerd worden dat er geen bomen moeten gerooid worden en dat de wortels niet worden beschadigd.

2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1 Bestemming

Toelichting	Voorschrift
Het lot valt binnen de grenzen van het BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing: percelen met een minimale oppervlakte van 3000m ² en minimale breedte van 50 m" – art 3.	Het lot is bestemd voor het oprichten van een ééngezinswoning. Er wordt slechts één ééngezinswoning toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning (cfr. voorwaarden zorgwonen zoals bepaald onder artikels 4.1.1, 18° en 4.2.4, §1 VCRO). Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals de vestiging van een maatschappelijke zetel of het uitoefenen van een vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden alshoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie meteen totale maximale vloeroppervlakte van 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 350 m ² (incl. bijgebouwen). Minimum 51% van het bouwvolume wordt ingenomen door het woongedeelte

2.2 Bebouwingswijze

Toelichting	Voorschrift
Deze bepalingen volgen de voorschriften van het BPA DUYVENDAEL Er is gekozen voor een open bebouwing.	Er wordt slechts één open ééngezinswoning per lot toegelaten. Bebouwing in open verband. Blinde gevels, m.u.v. wachtgevels, dienen te worden vermeden.

2.3 Plaatsing van de gebouwen

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld. Voor deze regelgeving gelden in volgorde de regels van het Burgerlijk Wetboek, de regels van het administratief recht, inclusief de bestaande bouwverordeningen en het woonterecht. Deze voorschriften volgen de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Schilde en het BPA DUYVENDAEL.	De gebouwen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone, zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand. Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid, men is niet verplicht de volledige bouwzone te bebouwen. <u>voorgevelbouwlijn</u> De voorgevelbouwlijn werd evenwijdig aan de rooilijn van de Dreef Van Duyvendael genomen en ligt op 20 meter achter de rooilijn. Een deel van de voorgevel, met inbegrip van eventuele uitsprongen, moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.
	<u>bouwzone</u> Alle loten dienen minimaal een zijtuinstrook (zone D) te respecteren van 3,00 meter. De som van de afstanden van elke zijgevel tot de perceelgrens moet tenminste 1/3 bedragen van de perceelbreedte gemeten op de voorgevellijn. Bouwzones zoals ingetekend op het verkavelingsplan nieuwe toestand. De bouwzones dienen niet verplicht volledig bebouwd te worden. De woning dient een minimale gevelbreedte van 8 meter te hebben en maximaal 2/3 van de perceelsbreedte. <u>achtergevel</u> Tussen de vrijstaande achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens dient steeds een bouwvrije afstand van 10 m te worden behouden. De inplanting van het woonvolume zal maximaal rekening houden met een goede perceelsordening en zal zich, naar inplanting toe, ruimtelijk inpassen binnen de reeds aanwezige ruimtelijke structuur. De privacy van de aanpalende bebouwing dient steeds gegarandeerd te zijn.

2,4 Afmetingen

Toelichting	Voorschrift
Conform gemeentelijk BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing – art 3"	<u>bouwlagen</u> Max. 2 bouwlagen afgewerkt met een vrij te kiezen dakvorm Binnen het maximaal toegelaten profiel is voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en eventueel een beperkte derde bouwlaag onder het hellend dak. <u>bouwhoogte</u> Maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter, gemeten vanaf het referentieniveau (as van de weg) tot de bovenzijde van de dakrand of kroonlijst. Maximale nokhoogte bedraagt 12,00 meter, gemeten vanaf het referentieniveau (as van de weg/maaiveld) tot de bovenzijde van de nok. <u>bouwdiepte</u> Enkel de bepalingen inzake inplanting enterreinbezetting zijn van toepassing. De volledige bouwzone dienen niet verplicht bebouwd te worden. <u>vloerpeil</u> Het afgewerkte vloerpeil van de woning bevindt zich maximaal 30 cm boven het maaiveld.
	<u>Bebouwbare oppervlakte</u> Maximale bebouwbare oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte met een maximum van 350 m² (hoofdgebouw en bijgebouwen samen).

2.5 welstand van de gebouwen

Toelichting	Voorschrift
De woningen dienen te beantwoorden aan esthetisch verantwoorde vorm die zich inpast in de omgeving. De gevelmaterialen dienen eveneens kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden uitzonderlijk eenaantal gevelmaterialen niet toegelaten, omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het staatbeeld. Hierbij denken we aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterkwater-absorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en veiligheid van de passanten in gevaar brengen. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Materialen zoals golfplaten, betonplaten, geprofileerde staalplaten, plaatmaterialen endergelijke zijn niet toegestaan. Alle platte daken dienen voorzien te worden van een groendak. Energiebesparende installaties zijn o.a. fotovoltaïsche zonnepanelen en zonneboilers.	<u>dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen voor zover deze zich integreert binnen de bestaande omgeving. <u>uitsprongen en terrassen</u> Balkons, erkers en luifels zijn toegelaten voor zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume en bouwzone bevinden. Het oprichten van terrassen is toegelaten op de platte daken van de woning mits er geen overmatige inkijk gecreëerd wordt op de aanpalende percelen en ze in overeenstemming zijn met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. <u>dakvensters en dakkapellen</u> Dakvensters, dakkapellen en dakterrassen zijn toegelaten. De breedte van de dakkapellen wordt beperkt tot 2/3 van de breedte van het dak. Elke dakkapel heeft een maximum breedte van 6 m. <u>materialen</u> Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepoetsing of baksteen geleverd in lichtekleur, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. Voor de bedekking van de schuine daken: pannen of leien. Alle platte daken dienen te worden uitgevoerd als groendak. Energiebesparende installaties op het dak zijn toegelaten. Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten als de installatie niet hoger dan 1 meter boven de dakrand komt. Op een hellend dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten zolang ze geïntegreerd worden in het hellende dakvlak. Onder zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak wordt verstaan: – ofwel bovenop de feitelijke dakbedekkingen dus in dezelfde helling maar ertegen of

	enkele centimeters erboven wordengemonteerd, - ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekkingfungeren.
--	--

2.6 ondergrondse constructies/garages

Toelichting	Voorschrift
Conform gemeentelijk BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing – art 3.	Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen, zijn toegelaten onder volgende voorwaarden: - Maximum 1 ondergrondse bouwlaag - De ondergrondse constructies dienen zich te bevinden onder het hoofdgebouw. Een uitbreiding van 20% buiten de bebouwde oppervlakte is toegelaten. - Op minimum 3 m van de perceelsgrenzen en rooilijn. - Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing is gesitueerd op minimum 0,60 m onder het bestaand reliëf en ditzelfde een beplanting te kunnen voorzien. - Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten. - Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 3 m van de perceelsgrenzen. Deze keermuren kunnen maximum 0,40 m hoger zijndan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen opgericht in volwaardig metselwerk en/of natuursteen.

3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

3.1 Bestemming

Toelichting	Voorschrift
De bijgebouwen hebben een aanvullende functie bij het hoofdgebouw. Na de maximale achtergevellijn is een niet-bebouwde tuingedeelte aanwezig van 10,00 meter waarna zich de zone voor bijgebouwen bevindt. In deze zone mogen vanzelfsprekend bijgebouwen bv. poolhouse, tuinberging(en), zwembaden,... voorkomen, weliswaar ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Een zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk achteraan op het perceel een bergplaats op te richten.	Als bijgebouwen wordt beschouwd: Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, poolhouse, overdekt terras, ... Er kan onder geen voorwaarde een woon- of nevenfunctie in de bijgebouwen toegestaan worden. Kleine speeltuigen voor kinderen kunnen aanzien worden als inrichtingselementen en mogen voorkomen in de niet bebouwde delen. Bijgebouwen zijn op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.

3.2. Bebouwingswijze

Toelichting	Voorschrift
	Vrijstaande bijgebouwen en constructies. Blinde gevels, m.u.v. wachtgevels, dienen te worden vermeden. In geval een blinde gevel absoluut noodzakelijk is, moet deze afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of afgewerkt te worden als groengevel.

3.3 Plaatsing van de gebouwen

Toelichting	Voorschrift
Conform gemeentelijk BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing – art 3".	Er kunnen bijgebouwen voorzien worden met een maximale gezamenlijke grootte van 4% van de totale perceelsoppervlakte en een absolute grootte van maximaal 100 m². De oppervlakte zit vervat in de in de maximale bebouwbare oppervlakten voor hoofd- en bijgebouwen. Deze bedraagt in totaliteit dus maximaal 350 m². In de achtertuin kunnen enkel bijgebouwen met een functie bergplaats, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, poolhouse, overdektterras. Het oprichten van carports en autobergplaatsen is hier niet toegelaten. De gevel gericht naar het hoofdgebouw dient op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn geplaatst te worden. De overige gevels dienen gebouwd te worden hetzij op de perceelsgrens, hetzij op minimum 3m afstand ervan, en afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. De bijgebouwen mogen in de achtertuin op de perceelsgrens geplaatst worden indien de muren op de perceelsgrenzen worden opgetrokken als een gemetste scheimuur of indien het volume gekoppeld wordt aan een reeds bestaande scheimuur op de perceelsgrens. Indien er een bestaande scheimuur aanwezig is, dient het nieuwe bijgebouw aan deze scheimuur gekoppeld te worden. In beide voormelde gevallen dient te de eigenaar van het aanpalende perceel zijn schriftelijke toestemming te geven dewelke bij het aanvraagdossier voor de omgevingsvergunning dient gevoegd te worden. Hij dient hierbij eveneens te verklaren dat het hem bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke bijgebouw op zijn perceel, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan te koppelen aan het bijgebouw van zijn buur op de perceelsgrens.

	In de voortuinstrook wordt de functie van de bijgebouwen beperkt tot carports en autobergplaatsen. De oprichting ervan is toegelaten op voorwaarde dat ze ingeplant worden op min. 3 m uit de rooilijn en 3 m uit de zijperceelsgrens. Open carports (zonder zijwanden) in de voortuinstrook kunnen toegestaan worden op de zijperceelsgrens op min. 3 m uit de rooilijn. De inplanting van de carport moet bij een stedenbouwkundige aanvraag steeds getoetst worden aan de plaatselijke situatie. Criteria voor deze toetsing zijn o.a. grootte van de voortuin, op aanpalend perceel al dan niet een carport. De inplanting van bijgebouwen zal maximaal rekening houden met een goede perceelsordening en zal zich, naar inplanting toe, ruimtelijk inpassen binnen de reeds aanwezige ruimtelijke structuur.
--	--

3.4 afmetingen

Toelichting	Voorschrift
Conform gemeentelijk BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing – art 3". - Autobergplaatsen, carports, bergplaatsen, overdekte zwembaden, hokken, serres, tuinhuisjes, poolhouse en overdekt terras	<u>oppervlakte</u> Er kunnen bijgebouwen worden voorzien met een maximale gezamenlijke grootte van 4% van de totale perceelsoppervlakte en een absolute maximale grootte van 100 m². De oppervlakte zit vervat in de in de maximale bebouwbare oppervlakten voor hoofd- en bijgebouwen zoals vermeld in artikel 2.4. <u>bouwlagen</u> Er kan maximaal gewerkt worden met één bouwlaag. <u>bouwhoogte</u> De maximale bouwhoogte bedraagt 3,50 meter, gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst. De maximale nokhoogte bedraagt 4,50 meter. <u>ondergronds gedeelte</u> Niet toegelaten.

3.5 welstand van de gebouwen

Toelichting	Voorschrift
De bijgebouwen hebben een duidelijke architecturale relatie met het hoofdgebouw. Zij vormen één relatie met het woonhuis. Er wordt verplicht om alle platte daken te voorzien van een groendak.	<u>dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen maar dient zich ruimtelijk in de directe omgeving in te passen. De maximale dakhelling bedraagt 45°. Indien het bijgebouw wordt opgericht op de perceelsgrens dient het verplicht afgewerkt te worden met een plat dak.

Materialen zoals golfplaten, betonplaten, geprofileerde staalplaten, plaatmateriaal endergelijke zijn niet toegestaan.	<u>materialen</u> De materiaalkeuze is vrij. Er zal echter enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzamegevelmaterialen. Er zal steeds een eenheid bestaan tussen het materiaalgebruik van het hoofdgebouw en deze van het bijgebouw. Eventueel kan er afwijkend gekozen worden voor natuurlijke materialen, zoals hout. Alle vrijstaande gevels moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden. Platte daken worden uitgevoerd als groendak.
--	---

4. AANLEG VAN DE ZONE

4.1 algemene voorschriften

Toelichting	Voorschrift
Conform gemeentelijk BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing – art 3".	Maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen gazon, van speelruimten, tennisvelden, parkeerplaatsen, openluchtzwembaden en terrassen. Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dienen er op eigen terrein minimaal 1 en maximaal 3 parkeerplaatsen per 40 m² beroepsoppervlakte voorzien te worden gemotiveerd door middel van een parkeernota, zoals bepaald in de gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein. Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard. Verhardingen zijn uit te voeren in: - ofwel waterdoorlatende materialen: - ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken. Tennisvelden worden ingeplant op minstens 3 m van de perceelsgrenzen. Openlucht zwembaden hebben een maximale oppervlakte van 75 m² en worden ingeplant op minimum 3m van de perceelsgrenzen. Deze oppervlakte zit niet vervat in de maximum bebouwbare oppervlakte per perceel indien de constructies niet overdekt worden. Het niet-bebouwde en niet-verharde gedeelte van het perceel dient aangelegd te worden als tuin en als dusdanig te worden gehandhaafd. Derest van het

	perceel moet aangelegd worden met een groenbuffer langs alle zijden van het perceel (met uitzondering van de strikt noodzakelijke toegangen) en hoogstammige bomen teneinde de open ruimte te beperken. Daarbij dient het bestaande groen zoveel mogelijk bewaard te blijven. Het bestaande groen is maximaal te behouden. De cultuurhistorisch waardevolle tuinen dienen behouden te worden. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw. De inplanting van de constructie dient zodanig te worden gekozen dat zo weinig mogelijk hoogstammige bomen dienen te worden gekapt. De inplanting van het gebouw moet verantwoord worden aan de hand van een gedetailleerd plan van de bestaande toestand, waarop de beplanting is weergegeven. Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen zijn beschermingsmaatregelen voor bomen op te leggen. Ter info: - Onder 'hoogstammige bomen' wordt hier verstaan dat de bomen bij aanplanting een takvrije stam hebben van 1m80 à 2m00. De aangeplante bomen moeten volwaardig kunnen uitgroeien en mogen bijgevolg niet ge(vorm)snoeid worden. - De groenbuffer moet bestaan uit hoog- en laagstammig (en bij voorkeur inheems) groen. Bij de milieudienst kan een limitatieve lijst met inheemse bomen en struiken opgevraagd worden die in aanmerking komen voor deze aanplanting. - Open ruimte = tuingedeelte met gazon, terras, zwembad, tennisveld, speelterrein, andere niet-strikt noodzakelijke verhardingen. Mag slechts 10% van de totale perceelsoppervlakte bedragen. - Park = tuingedeelte met struiken, bomen, gazon onder bomen, sierbeplanting. - Natuurlijk bos = bos in natuurlijke vorm, met inbegrip van alle onderlagen (struiklaag, kruid- en strooisellaag). Indien er voor dit gedeelte geen boscompensatie werd betaald, is
--	---

	het Bosdecreet van toepassing. Vertuiningen constructies zijn dan verboden. Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap zodat het passeerbaar blijft voor fauna. Dit wil zeggen dat de perceelafsluitingen best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen, ... Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10 meter worden er ter hoogte van het maaiveld gaten van minimaal 15x15centimeter voorzien.
--	---

4.2 voortuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlaten materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<u>verharding</u> Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard en dit met waterdoorlatende verharding ofwel met stenen met waterbufferend vermogen. Bij de vestiging van een maatschappelijke zetel van een bedrijf of de uitoefening van een vrij beroep dient er op eigen terrein minimaal één parkeerplaats per 40m² beroepsoppervlakte voorzien te worden op minimum 3 m van de perceelgrenzen. De verhardingen dienen zo ingeplant te worden dat er zo weinig mogelijk bomen moeten wordengeveld. <u>groenaanleg</u> Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de voortuinstrook als tuin te worden aangelegd bij voorkeur met streekeigen hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras en als dusdanig te worden gehandhaafd. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min denodige toegangen. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw. Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van speelruimtes, tennisvelden, parkeerplaatsen, openlucht zwembaden, terrassen, grasperken, siertuinen, e.a.. <u>constructies</u> In de voortuinstrook zijn carports en autobergplaatsen toegelaten.

	De inplanting van de constructies dient zo gekozen te worden dat er zo weinig mogelijk bomen moeten worden geveld. Voor de specifieke voorschriften omtrent inplanting, afmeting en materiaalgebruik wordt verwezen naar artikel 3 'voorschriften bijgebouwen'. <u>reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten met uitzondering van het plaatsen aanwerken en opvangen van niveauverschillen rondom het gebouw.
--	--

4.3 zijtuinstrook

Toelichting	Voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlaten materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<u>verharding</u> Alleen het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen of als parkeerruimte wordt aangewend, mag worden verhard en dit met waterdoorlatende verharding ofwel met stenen met waterbufferend vermogen. De verhardingen dienen zo ingeplant te worden dat er zo weinig mogelijk bomen moeten worden geveld. <u>Groenaanleg</u> Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de zijtuinstrook als tuin te worden aangelegd bij voorkeur met streekeigen hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras en als dusdanig te worden gehandhaafd. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min denodige toegangen. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5m rond het hoofdgebouw. <u>constructies</u> In de zijtuinstrook zijn geen constructies toegelaten. <u>reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten met uitzondering van het plaatsen aanwerken en opvangen van niveauverschillen rondom het gebouw.

4.4 achtertuintrook

Toelichting	Voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<u>verharding</u> Er wordt bij voorkeur gewerkt met waterdoorlatende verharding, met stenen met waterbufferend vermogen of verharding waarvan het hemelwater kan afvloeien en infiltreren op het eigen terrein. Tennisvelden mogen ingeplant worden op minstens 3m van de zijdelingse perceelgrenzen en op minimum 3m van bestaande hoogstammige bomen. Een openluchtzwembad met een maximale oppervlakte van 75 m² is toegelaten, ingeplant op minimum 3 m van de zijdelingse perceelgrenzen en buiten de wortelzone van bestaande te behouden hoogstammige bomen. De oppervlakte van een openluchtzwembad zit niet vervat in de maximale bebouwbare oppervlakte. De verhardingen/constructies dienen zo ingeplant te worden dat er zo weinig mogelijk bomen moeten worden geveld. Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van openruimte, zoals bijvoorbeeld speelruimtes, tennisvelden, parkeerplaatsen, openlucht zwembaden, terrassen, grasperken, siertuinen, e.a.. <u>Groenaanleg</u> Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de achtertuintrook als tuin te worden aangelegd bij voorkeur met streekeigen hoogstammig en laagstammig groen, heesters en/of gras en als dusdanig te worden gehandhaafd. Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden toegestaan voor de oprichting van gebouwen en het nemen van toegang tot die gebouwen en binnen een strook van 5 m rond het hoofdgebouw. Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van openruimte, zoals bijvoorbeeld speelruimtes, tennisvelden, parkeerplaatsen, openlucht zwembaden, terrassen, grasperken, siertuinen, e.a.. <u>constructies</u> Beperkte bijgebouwen kunnen toegelaten worden zoals bergplaatsen, overdekt zwembad, hokken, serres, tuinhuisjes, poolhouse en overdekt terras. Er kan onder geen voorwaarde een woon- of nevenfunctie in toegestaan worden. Het oprichten van autobergplaatsen of carports is niet toegelaten.

	Op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna. Voor de specifieke voorschriften omtrent inplanting, afmeting en materiaalgebruik wordt verwezen naar artikel 3 'voorschriften bijgebouwen'. <u>reliëfwijzigingen</u> Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten met uitzondering van het plaatsen aanwerken en opvangen van niveauverschillen rondom het gebouw.
--	---

4.5. Afsluitingen op de perceelsgrenzen

Toelichting	Voorschrift
Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00m (1,00 m in voortuin). Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.	Als erfscheidingen tussen de percelen zijn enkeldraadafsluitingen met een hoogte van max 2 meter en/of aanplantingen instreekeigen beplanting toegelaten. Draadafsluitingen moeten begroeid zijn met klimop of een andere beplanting Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd. De scheiding dient een groene scheiding te zijn. Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. De niet opengaande delen moeten begroeid zijn met een klimop of andere beplanting. Gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten. De maximale hoogte bedraagt 2,00 meter. Hagen dienen te bestaan uit inheemse plantmaterialen. Hagen worden op tenminste 0,50 m van de scheidingslijn aangeplant, tenzij mits onderling akkoord van de beide eigenaars. Het aanplanten van coniferen is verboden, net als het plaatsen van afsluitingsmuurtjes.

5. VOORSCHRIFTEN AANVRAGEN OMGEVINGSVERGUNNING

5.1 aanvragen omgevingsvergunning

Toelichting	Voorschrift
Deze bepalingen volgen de voorschriften van het BPA DUYVENDAEL: "Zone voor landelijke bebouwing – art 3".	Elke aanvraag van een omgevingsvergunning waarbij bomen dienen gekapt te worden, dient vergezeld te zijn van: 1. Een gedetailleerd plan van de bestaande beplanting waarop dient te worden vermeld: - De schaal van het plan - De bestaande en de aangevraagde bebouwing - De toegangswegen, parkeerplaatsen en andere verhardingen. - Alle op het terrein aanwezige bomen met een stamomtrek van meer dan 20 cm, gemeten op 1 meter hoogte, met vermelding van de te rooien en de te behouden bomen - Een heraanplantingsplan met aanduiding van de aan te planten bomen met vermelding van soort en aantal.

6. VOORSCHRIFTEN CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan (zie art.)	In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is.

7. VOORSCHRIFTEN CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden . Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing.	Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.