

# **SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

## **GEBOUW (woonentiteiten loten 1 tem 4) :**

### **1 OPPERVLAKTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorgevelbreedte: maximaal 8 meter zoals aangeduid op het plan.</li><li>• Bouwdiepte: maximaal 15 meter en gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximum 12 meter te rekenen vanaf de voorbouwlijn.</li></ul>

### **2 VOLUME**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.	<p>De gebouwen bestaan minimaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale bouwhoogte inclusief dak is 11 meter bij hellende daken of 6,50 meter bij platte daken.</p> <p>Vloerpeil: de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 40cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</p>

### **3 NOKHOOGTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Deze nokhoogtes beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige regelgeving met betrekking tot de geldende isolatienormen. De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers.	De nokhoogte bedraagt maximaal 11 meter.

### **4 KROONLIJSTHOOGTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Deze kroonlijsthoogtes beantwoorden aan de huidige stedenbouwkundige regelgeving met betrekking tot de geldende isolatienormen. De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 meter.

## 5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze vormvereisten dragen ertoe bij dat de nieuwbouw harmonisch aansluit bij de omgeving.</p> <p>Koppelwoningen moeten architecturaal bij elkaar aansluiten tot een harmonieus geheel.</p>	<p>Dakvorm is vrij; de dakhelling bedraagt maximum 55°.</p> <p>Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten.</p> <p>Groendaken zijn toegelaten op platte daken.</p> <p>Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p> <p>Per geheel van aan elkaar gekoppelde woningen dient dezelfde dakvorm gebruikt te worden en een harmonieus geheel te vormen.</p>

## 6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen in woongebied.</p> <p>De omgeving wordt gekenmerkt door open en halfopen bebouwing.</p> <p>Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen in halfopen bebouwing.</p> <p>In functie van een zuinig ruimtegebruik worden geen vrijstaande autobergingen in de tuinzone toegelaten.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Bouwen van ééngezinswoningen.</p> <p>Loten 1, 2, 3, 4: halfopen bebouwing.</p> <p><u>AUTOBERGING</u></p> <p>Een eventuele autoberging dient als inpandige garage te worden voorzien, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Zorgwoningen cfr. VCRO zijn tevens toegelaten.</p>

## 7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving.</p> <p>Het architecturale karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p><u>Architectuur</u></p> <p>Het bouwvolume dient een architectuur met een kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving en in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p> <p><u>Materialen</u></p> <p>De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.</p>

## 8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel dat tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.	<p><u>De afstand tot de rooilijn:</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan: de voorbouwlijn bevindt zich op minstens 4,00 meter achter de rooilijn, gemeten ter hoogte van de linkerhoek van de bouwblokken.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Het maximale bouwkader van de woning wordt op het verkavelingsplan weergegeven en ten allen tijde dienen de minimale vermelde afstanden ten opzichte van de zijkavelgrenzen gerespecteerd te worden. De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt minimum 3,00 meter.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Door het maximale bouwkader vast te leggen op het verkavelingsplan, ligt ook de minimum afstand ten opzichte van de achterkavelgrens vast.</p>

## 9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Minimaal twee bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximum 12 meter te rekenen vanaf de voorbouwlijn.

## 11 UITBOUW (Veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Veranda's worden toegelaten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone. Met andere woorden wanneer de bouwzone niet tot de grens benut wordt voor het hoofdgebouw kan tegen het gebouw een veranda worden opgericht binnen de bouwzone.

## 12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten; geen horeca. De nevenbestemming wordt beperkt tot 30% van de bouwoppervlakte.

Hierbij wordt expliciet verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### 1 VOORTUINSTROOK

#### 1.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.</p> <p>De opritten worden per bouwblok gekoppeld met een maximale breedte van 6,00 meter op openbaar domein per twee opritten.</p>	<p>Alle verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of moeten afwateren in een private groenstrook.</p> <p>Volgende waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten in de voortuinstrook: strikt noodzakelijke toegangen zoals pad naar de voordeur, pad rond de woning en oprit naar de garage. <i>Er kunnen dus enkel opritten worden toegestaan indien bij de bebouwing in pandige garages voorzien worden.</i></p> <p>De maximum toegelaten breedte voor de aansluiting op het openbaar domein bedraagt 3,00 meter; een eventuele extra parkeerplaats dient toegang te nemen tot de openbare weg via de bestaande oprit.</p> <p>De overige oppervlakte van de voortuinstrook dient aangelegd te worden als tuin.</p>

#### 1.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Hagen hebben een maximum hoogte van 1,00 meter in de voortuinstrook.</p>

#### 1.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>In de voortuinstrook mogen behalve hekstijlen, oprit, toegangspad en brievenbus geen andere constructies worden opgericht.</p>

### 2 ZIJTUINSTROOK

#### 2.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.</p>	<p>De verharding in deze strook moet uit waterdoorlatende materialen bestaan of moet afwateren in een private groenstrook.</p>
<p><i>Het is de bedoeling het open karakter te bewaren.</i></p>	<p><i>In de zijtuinstrook is geen bebouwing toegestaan.</i></p>

## 2.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluitingen in de vorm van hagen hebben een maximum hoogte van 2 meter.

## 3 ACHTERTUINSTROOK

### 3.1 VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de monoliete verharding moet afwateren naar de eigen tuinzone.

### 3.2 GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Afsluitingen in de vorm van hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2 meter.

### 3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is een beperkte ruimte voorzien voor bijgebouwen.	Er geldt een maximum van 40 m <sup>2</sup> oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning. De maximale hoogte bedraagt 3,5 meter. Het bijgebouw dient ingeplant te worden op minimum 1,00 meter van de perceelsgrenzen. Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, gekoppeld worden met een ander bijgebouw op een aanpalende perceel. Bijgebouwen worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw ofwel in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht al dan niet gecombineerd met metaal. Het bijgebouw kan enkel als tuinberging benut worden. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden.

## 4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere eigendom mag afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.	Enkel inheemse hagen, eventueel versterkt met draadgaas, zijn toegelaten.

## 4.2 UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Iedere eigendom mag afgesloten worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p><u>Langs de straatzijde :</u> Levende hagen met een maximale hoogte van 1,00 m worden op minimum 0,50 m achter de rooilijn geplant.</p> <p><u>Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn :</u> Levende hagen met een maximale hoogte van 1,00 m.</p> <p><u>Tussen de woningen in halfopen bebouwing</u> Tussen de woningen in halfopen bebouwing mag aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd te worden met een hoogte van 2 meter en een lengte van max. 3 meter; deze tuinmuur dient deel uit te maken van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen. In plaats van deze tuinmuur zijn ook houten schermen met dezelfde afmetingen toegelaten.</p> <p><u>Op de overige kavelgrenzen :</u> Levende hagen met een maximale hoogte van 2,00 m.</p>

## 5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per bouwlot dient er een hemelwaterput met een voldoende groot volume geplaatst te worden, alsook een correct gedimensioneerde infiltratievoorziening.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Er dient voldaan te worden aan de geldende hemelwaterverordening voor verkavelingen zonder wegenis; de nodige infiltratie- en buffervoorziening zal voorzien worden per woning bij het bouwen van de respectievelijke woning.</li><li>- Het plaatsen van niet-overdekte constructies, zoals terras, tuinpad, zwembad, zwemvijver, vijver en jacuzzi in zij- en achtertuin wordt beperkt tot 80 m<sup>2</sup>. Inplanting op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens of op de perceelsgrens tegen een bestaande vergunde muur.</li></ul>