

Algemene verkavelingsvoorschriften

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Aard	Toelichting	Voorschrift
Andere	Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een halfopen bebouwing.	De kavels zijn bestemd voor een halfopen bebouwing.

1. Voorschriften voor kavel(s) 4A & 4B

1.1 Voorschriften gebouw

Oppervlakte	
Toelichting : Van deze maat kan niet afgeweken worden	Voorschrift : Op het verkavelingsplan wordt de bebouwbare zone voor de hoofdgebouwen grafisch bepaald.

Volume	
Toelichting : Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Voorschrift : Maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 m en een nokhoogte van maximum 12 m. Onder het dak mag ook één nuttige bouwlaag worden voorzien. De hoogte van het hoofdgebouw wordt gemeten tussen de pas van gelijkvloers tot bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0.35 m boven de boordsteen van de openbare weg.

Nokhoogte	
Toelichting : Dit hoeft geen toelichting	Voorschrift : De maximale nokhoogte bedraagt 12 m.

Kroonlijsthoogte	
Toelichting : Dit hoeft geen toelichting	Voorschrift : De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 m.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Dakuitvoering	
Toelichting : Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Voorschrift : Een hellend dak is verplicht. Bij hellende daken : dakhelling minimum 25°, maximum 50°. Ten aanzien van hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten. De lengte van de kroonlijst in het gevelvlak mag max. over 1/3 van de totale gevellenlengte worden onderbroken. De totale breedte van de dakkapellen dient beperkt te blijven tot max. 1/3 van de totale gevellenlengte. Indien de dakkapellen worden afgewerkt met een plat dak, hebben ze een hoogte van max. één bouwlaag t.o.v. het vloerpeil van de verdieping waar ze worden opgericht. Indien ze worden afgewerkt met een hellend dak bedraagt de nokhoogte van de dakkapel maximaal anderhalve bouwlaag t.o.v. het vloerpeil van de verdieping waar ze worden opgericht.

Type gebouw	
Toelichting : Bestemming van het gebouw. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming 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.	Voorschrift : Het gebouw heeft als primaire functie de bestemming wonen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is: 1: Een nevenfunctie ambacht is niet toegelaten. 2: De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. 3: De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 30% van de maximum vloeroppervlakte. 4: De nevenfunctie dient zich te situeren op het gelijkvloers.

Opdat een harmonisch geheel zou ontstaan binnen de nieuwe gekoppelde bebouwing, wordt aan de voorschriften nog toegevoegd dat de materialisatie van beide halfopen bebouwingen op elkaar moet worden afgestemd. Daarbij geldt dat de keuze van de eerste woning bepalend is voor de tweede.

Materiaalgebruik	
Toelichting : Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum van grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Voorschrift : GEVELS Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. Andere materialen (o.a. plint en portieken) die passen in het architecturaal geheel worden eveneens toegelaten. DAKEN Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. Omwille van ecologische redenen en duurzaamheid is het integreren van zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en dergelijke op het dakvlak of plat dak toegelaten.

Aantal bouwlagen	
Toelichting : Het aantal toegelaten bouwlagen.	Voorschrift : Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Er zijn maximaal 2 bovengrondse bouwlagen toegelaten (excl. bouwlaag onder het dak.): -Een gelijkvloers met een bouwdiepte van max. 12 m. -Een 1ste verdieping met een bouwdiepte van max. 12 m.

Ondergronds gedeelte	
Toelichting : Het plaatsen van een kelder is toegelaten.	Voorschrift : Er is maar 1 ondergrondse bouwlaag toegelaten.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Uitbouw (veranda, carport)	
<p>Toelichting :</p> <p>Het plaatsen van een aansluitende carport is toegelaten.</p>	<p>Voorschrift :</p> <p>Een carport kan worden opgericht naast de woning in de daartoe voorziene zone.</p> <p>Een carport tot op de zijkavelgrens is toegestaan.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de carports is maximaal 3,50 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst.</p> <p>De dakvorm van de carport is plat.</p> <p>De maximum oppervlakte van een carport bedraagt maximum 24m², incl. fietsenberging.</p> <p>De carport is een open constructie, maar de achterzijde kan afgesloten worden i.f.v. toegang perceel of voor een gesloten volume voor een fietsenberging van max. 9m².</p> <p>De voorgevel van de carport mag in metselwerk worden uitgevoerd, de overige gebruikte materialen moeten uitgevoerd worden in harmonie met de woning.</p> <p>De carport moet een open constructie zijn. Er mag geen garage worden opgetrokken met een gesloten voor- en achtergevel naast de woning</p>
Terrassen	
<p>Toelichting :</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Voorschrift :</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Andere voorschrift voor het gebouw	
Toelichting :	Voorschrift :
Inpandige garages:	Inpandige garages:
Inpandige garages zijn toegelaten.	Garagepoorten in de voorgevel zijn toegelaten, voor zover de breedte ervan niet groter is dan de helft van de breedte van de voorgevel.
Hemelwaterverordening:	Hemelwaterverordening:
Dit hoeft geen toelichting.	De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.2 Voorschriften vrijstaande handelingen in de tuinzones.

1.2.1 Voortuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Noodzakelijke voorzieningen zoals tuinpaden, een oprit of autostandplaats mogen in de voortuinstrook worden voorzien, in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg of afwaterend naar de onverharde stroken (infiltreren op eigen terrein is prioritair). De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd. Maximaal 50% van de voortuinstrook kan aangelegd worden in verhardingen.
	De verharding moet beperkt worden tot het strikt noodzakelijk, namelijk: maximaal 1 oprit van maximaal 3m breed en een pad naar de inkom, die (indien van toepassing) gekoppeld is aan de oprit.
Groenaanleg	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voorschrift : De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.

1.2.2 Zijtuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De overige tuinoppervlakte dient uitgevoerd te worden in groenaanleg. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.
Groenaanleg	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voorschrift : De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.2.3 Achtertuinstrook.

Verharding	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Voorschrift : Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De overige tuinoppervlakte dient uitgevoerd te worden in groenaanleg. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd.

de verharding in de achtertuinstrook moet beperkt moet blijven tot één terras met een maximale oppervlakte van 25 m².

Groenaanleg	
Toelichting : Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voorschrift : De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.

Constructies	
Toelichting : Bijgebouwen, zoals een tuinhuis kunnen in de achterliggende tuinstrook worden opgericht.	Voorschrift : Een bijgebouw kan worden opgericht achter de woning. Het bijgebouw mag niet ingeplant worden binnen de 2m van de kroonprojectie van de bomen, dit om schade aan de bomen te vermijden. De maximale oppervlakte voor een tuinhuis is 12 m ² . De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,25 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst. Een plat dak is verplicht. Bijgebouwen kunnen niet dezelfde functies opnemen als de hoofdgebouwen.

het gekoppeld optrekken van een bijgebouw tegen de perceelsgrens is mogelijk, mits akkoord van de aanpalende buur.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

In de voortuinen bestaat de perceelsgrens uit levende hagen. De bestaande gemengde haag in de voortuin moet maximaal behouden blijven. Per perceel mag er maximaal 1 onderbreking gecreëerd worden in functie van de toegang tot het perceel.

1.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens.

Materiaal	
<p>Toelichting :</p> <p>Om een bepaalde graad van privacy te behalen worden in de bouwrijke zijstrook en de tuinstrook afsluitingen toegelaten.</p>	<p>Voorschrift :</p> <p>In de voortuinen gemetste muurtjes (max. 0,6m hoog), levende hagen,.</p> <p>In de zij- en achterkavelgrenzen levende hagen met paal en draadafsluiting, eventueel met grondplaat, maximum 2 m hoog.</p> <p>Op de grenslijn tussen de kavels 4A & 4B is tot 3 m achter het hoofdgebouw, een gemetste muur toegelaten met een maximum hoogte van 2 m.</p> <p>Prefab houten of betonnen panelen worden niet als tuinmuur beschouwd en worden niet toegelaten.</p>

1.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzones.

Andere voorschriften voor de tuinzones	
<p>Toelichting :</p> <p>Reliëfwijzigingen:</p> <p>Het gaat om een tamelijk vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Opslag van goederen:</p> <p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>Voorschrift :</p> <p>Reliëfwijzigingen:</p> <p>Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor waterpartijen tot op 1m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Opslag van goederen:</p> <p>Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden.</p> <p>Schotelantennen zijn niet toegelaten.</p> <p>Permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans, ... is verboden.</p>

**ZIE BIJZONDERE
 VOORWAARDE(N)**