

---

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ EEN OMGEVINGSVERGUNNINGSAANVRAAG  
VOOR HET VERKAVELEN VAN GRONDEN

---

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Aangezien er in de onmiddellijke omgeving nagenoeg geen meergezinswoningen aanwezig zijn, wordt er geopteerd voor eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten zolang het voldoet aan de bepaling van de VCRO.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Behoeft geen verdere toelichting	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 max. vloeroppervlakte van 100 m <sup>2</sup> .

**1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Behoeft geen verdere toelichting	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN WOONGEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN WOONGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De te verkavelen grond is gelegen in woongebied (gewestplan). Er is gekozen voor 2 halfopen bebouwingen.</p> <p>De vloerпас wordt niet vastgelegd. De kroonlijsthoogte dient gemeten te worden vanop de as van de weg tot de onderkant van de goot.</p> <p>Bij een plat dak wordt de maximale bouwhoogte gemeten vanop de as van de weg tot bovenkant van de druiplijst.</p>	<p>Om overstromingsvrij te bouwen is het aangewezen de vloerпас minstens 30cm boven het hoogst gekende gemodelleerde overstromingspeil te voorzien.</p> <p>Dit heeft enkel betrekking op de vloerпас van de woning. Voor de rest van het perceel worden ophogingen/reliëfwijzigingen niet toegelaten.</p> <p>Dakvorm: vrij (max. helling 45°)</p> <p>-Bij keuze voor een lessenaarsdak dient de nok evenwijdig met de straat te lopen en kan deze max. 12,50 meter hoog zijn. Kroonlijsthoogte max. 6,55 meter.</p> <p>-Bij de keuze voor een plat dak mogen 3 volwaardige bouwlagen voorzien worden, maximale bouwhoogte bedraagt 9.9m.</p> <p>De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt max. 15 meter, zie ook weergave op grafisch plan.</p> <p>De bouwdiepte op de verdieping bedraagt max. 12 meter.</p> <p>De bouwvrije zijdelingse strook:</p> <p>-Voor lot 1 moet de zijdelingse bouwvrije strook (voortuinstrook Mazestraat) minimaal 5 m bedragen. Op die manier kan bij het ontwerp van de woning eventueel de oprit langsheen de Mazestraat liggen en is er voor de garage of carport de nodige opstel strook van 5m aanwezig.</p> <p>-Voor lot 2: min. 3m</p> <p>Langsheen de Ahornlaan moet de (voor)bouwlijn van de woningen minimum 6m achter de rooilijn genomen worden, zie ook weergave op grafisch plan.</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

#### 3.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	<p><del>- Ter hoogte van het openbaar domein mag slechts toegang genomen worden naar het perceel over een totale breedte van max. 5 meter</del></p> <p><del>- De geldende parkeerverordening moet gerespecteerd worden.</del></p> <p>Het overige deel dient als groenzone te worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen worden voorzien.</p> <p>- Terreinophogingen worden niet toegestaan. Enkel paden of opritten naar de woning of garage kunnen in niveau worden aangelegd.</p> <p>Bestaande grachten en waterlopen moeten behouden blijven.</p> <p>Voor lot 1 moet de zijdelingse bouwvrije strook (voortuinstrook Mazestraat) minimaal 5 m bedragen. Op die manier kan bij het ontwerp van de woning eventueel de oprit langsheen de Mazestraat liggen en is er voor de garage of carport de nodige opstel strook van 5m aanwezig.</p>

### 3.2. Zijdelingse strook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	<p>In de zijdelingse strook kan het oprichten van een carport enkel worden toegestaan onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Overdekte autostaanplaats waarbij min. De voorgevel en achtergevel volledig open zijn.</li><li>- De voorgevel van de carport dient ingeplant te worden op min. 5 meter achter de voorgevel van de woning.</li><li>- De max. diepte van de carport bedraagt 10 meter.</li><li>- Bouwhoogte max. 4 meter (gemeten van vloerpas tot bovenkant kroonlijst)</li><li>- Materialen: in harmonie met hoofdgebouw en in gevelmaterialen of hout.</li><li>- Dakvorm: plat dak</li></ul> <p>Het oprichten van een carport in de bouwvrije zijdelingse strook kan slechts worden toegelaten op voorwaarde dat door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalende perceel (waarlangs de carport zal worden opgericht) een ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat de aanpalende eigenaar kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager en hiermee akkoord is.</p> <p>Terreinophogingen worden niet toegestaan.</p> <p>Bestaande grachten moeten behouden blijven.</p> <p>Voor lot 1 moet de zijdelingse bouwvrije strook (voortuinstrook Mazestraat) minimaal 5 m bedragen. Op die manier kan bij het ontwerp van de woning eventueel de oprit langsheen de Mazestraat liggen en is er voor de garage of carport de nodige opstel strook van 5m aanwezig.</p>

### 3.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	<p>Terreinophogingen worden niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing.</li><li>- Het besluit van de Vlaamse regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing.</li><li>- Eventueel bestaande grachten moeten behouden blijven.</li><li>- Terrassen moeten op bestaand maaiveld niveau worden voorzien.</li></ul>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Behoeft geen verdere toelichting	<ul style="list-style-type: none"><li>- Het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing.</li><li>- Het besluit van de Vlaamse regering betreffende de meldingsplichtige handelingen ter uitvoering van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (BVR 16/7/2010 BS 10/09/2010), is van toepassing.</li></ul>

### 3.5. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verordening hemelwater 2023 dient gerespecteerd, waterdoorlatende verhardingen krijgen de voorkeur.	Alle verhardingen dienen bij voorkeur te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.