

Algemene verkavelingsvoorschriften

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

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

1. Voorschriften voor kavel(s) 1-2

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. De afstand tot de rooilijn : 0m. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen : 0m. De afstand t.o.v. achterkavelgrens : min. 8m, tenzij anders aangegeven.

Volume	
Toelichting : Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Voorschrift : Maximum 3 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10,5 m en een nokhoogte van maximum 15 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 0.3 m boven de boordsteen van de openbare weg.

Nokhoogte	
Toelichting : Dit hoeft geen toelichting	Voorschrift : De maximale nokhoogte bedraagt 15 m.

Kroonlijsthoogte	
Toelichting : Dit hoeft geen toelichting	Voorschrift : De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 10,5 m.

Dakuitvoering	
Toelichting : Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	Voorschrift : Dakvorm is vrij. Bij een plat dak moet het dakvolume binnen de 45° vallen van het denkbeeldige hellend dakvolume. Bij hellende daken : dakhelling minimum 25°, maximum 45°. Ten aanzien van hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten. De lengte van de kroonlijst in het gevelvlak mag max. over 1/2 van de totale gevellenge worden onderbroken. De totale breedte van de dakkapellen dient beperkt te blijven tot max. 1/2 van de totale gevellenge. 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.

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. AANSLUITING MET AANPALENDE GEBOUWEN Aansluitingen met aanpalende, bestaande gebouwen dienen op een harmonieuze en esthetische manier te gebeuren.

Aantal bouwlagen	
Toelichting : Het aantal toegelaten bouwlagen.	Voorschrift : Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Er zijn maximaal 3 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. 11,30 meter. -Een 2de verdieping met een bouwdiepte van max. 11,30 meter.

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

Terrassen	
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 : In de achtertuin mag maximaal 40 m² verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Andere voorschrift(en) voor het gebouw	
Toelichting : Hemelwaterverordening: Dit hoeft geen toelichting. Fietsstallingen: Elke woning dient voorzien te worden van de mogelijkheid voor het stallen van fietsen.	Voorschrift : Hemelwaterverordening: De gewestelijke verordening hemelwater en alle overige ecologische en milieutechnische regelgevingen moeten nageleefd worden. Fietsstallingen: Aantal te voorziene fietsenstallingen à rato van minimum aantal slaapkamers + 1. Deze dienen bij de indiening van de omgevingsaanvraag tot het bouwen van de woonentiteit aangeduid te worden op het plan.

1.2 Voorschriften vrijstaande handelingen in de tuinzones.

1.2.1 Achtertuinstrook.

Verharding	
<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>In de achtertuin mag maximaal 40 m² verharding aangelegd worden. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn kunnen afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).</p> <p>De overige tuinoppervlakte dient uitgevoerd te worden in groenaanleg.</p>
Groenaanleg	
<p>Toelichting :</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Voorschrift :</p> <p>De type van beplantingen is vrij te kiezen zolang deze geen schadelijke impact heeft op de lokale biodiversiteit.</p>
Constructies	
<p>Toelichting :</p> <p>Bijgebouwen, zoals een tuinhuis kunnen in de achterliggende tuinstrook worden opgericht.</p>	<p>Voorschrift :</p> <p>Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning.</p> <p>De bijgebouwen dienen op min. 1 m van de kavelgrens te worden geplaatst, deze kunnen, mits akkoord van de buur, worden ingeplant op de perceelsgrens.</p> <p>De maximale oppervlakte voor een bijgebouw is 20 m².</p> <p>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst.</p> <p>Een plat dak is verplicht.</p> <p>Bijgebouwen kunnen niet dezelfde functies opnemen als de hoofdbouwen.</p>

1.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens.

Materiaal	
Toelichting : Om een bepaalde graad van privacy te behalen worden in de bouwvrije zijstrook en de tuinstrook afsluitingen toegelaten.	Voorschrift : In de zij- en achterkavelgrenzen levende hagen met paal en draadafsluiting, eventueel met grondplaat, maximum 2 m hoog. Op de grenslijn tussen de verschillende kavels is tot 3 m achter het hoofdgebouw, een gemetste muur toegelaten met een maximum hoogte van 2 m. Prefab houten of betonnen panelen worden niet als tuinmuur beschouwd en worden niet toegelaten.

1.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzones.

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