

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Openbaar domein

Toelichting :

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorschrift :

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Nutsvoorzieningen

Toelichting:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorschrift:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Groenaanleg

Toelichting:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

Voorschrift:

Niet van toepassing.
Lot 1 en 4 zijn uitgesloten uit de verkaveling.

2. KAVELS EN VOORSCHRIFTEN

2.1. GEBOUWEN

Type gebouw

1. Hoofdbestemming

Toelichting:

De oppervlakte, de ligging en de bestemming laat niet toe om hier meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open en halfopen bebouwing.

2. Nevenbestemming

Toelichting:

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen 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'.

1. Hoofdbestemming

Voorschrift:

Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

Bij de kavels (lot 2 en 3) zijn halfopen bebouwing toegestaan.

2. Nevenbestemming

Voorschrift:

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, handel en dienstverlening 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, beperkt tot max. 30 % van de totale vloeroppervlakte en tot max. 100 m².
- 3) ~~er dient steeds voldoende parkeergelegenheid voorzien te worden op eigen terrein hiervoor.~~

Elke vergunningsaanvraag in deze zone voor handels-, kantoor- en dienstenfuncties of een combinatie ervan zal worden afgetoetst aan de volgende criteria:

- Ruimtelijke impact
- Milieu-impact
- Verkeersimpact

Voormelde vergunningsaanvragen dienen dus een informatieve toetsing aan bovenvermelde criteria te bevatten die de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bebouwbare oppervlakte

Toelichting:

Voorschrift:

BEBOUWBARE OPPERVLAKTE

Maximum 100% van de zone voor hoofdgebouwen kan bebouwd worden.

VLOERPEIL

Minimaal 8.10m TAW zijn. (0,15 meter boven niveau van de rand van openbare weg.)

Inplanting

Toelichting:

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: (zie hiervoor het plan).

Voorschrift:

De voorbouwlijn ligt op minimum 6.75m van de rooilijn.

Voor lot 2 bedraagt de afstand naar de zijkavelgrens 4m en bedraagt de bouwbreedte voor de bouwzone 8m.

Bij lot 3 is de afstand naar de zijkavelgrens 3m en bedraagt de bouwbreedte 9m voor de bouw zone.

De maximale bouwdiepte voor beide percelen is 15m op het gelijkvloers en 12m op het eerste verdiep. Er is een tuindiepte van 23.60m voorzien voor lot 2 en3.

Bouwdiepte

Toelichting:

Voorschrift:

De maximale bouwdiepte bedraagt 15m op het gelijkvloers, op het eerste verdiep is deze 12m.

Zie het plan ter verduidelijking.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Bouwhoogte

1. Bouwlagen

Toelichting:

Het aantal bouwlagen is bepaald op maximaal twee + dak. De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.

2. Nokhoogte

Toelichting:

Hellende en platte daken toegelaten.

3. Kroonlijsthoogte

Toelichting:

De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.

1. Bouwlagen

Toelichting:

~~Maximaal~~ twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Binnen de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dagvertrekken worden ingericht. Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd binnen de onderdakse bouwlaag.

2. Nokhoogte

Toelichting:

Nokhoogte maximaal 10.00 meter t.o.v. de nulpas van de woning voor de eerste 12 meter. Een eventuele gelijkvloerse uitbreiding is toegelaten, van maximaal 3 meter met een plat dak.

3. Kroonlijsthoogte

Toelichting:

Maximaal 6.50 meter kroonlijsthoogte t.o.v. de nulpas van de woning.

Dakvorm

Zowel hellende daken, platte daken of een combinatie van beide zijn hier toegelaten

DAKVORM: Vrij te kiezen (mits uniformiteit), helling van maximaal 45°. Dakterrassen, -kapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, waarbij het dakvlak steeds primeert. De gezamenlijke breedte van alle dak uitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan 2/3e van de betrokken gevelbreedte, voor zover deze worden opgetrokken op minimum 0.60m van de zijdelingse perceelgrenzen.

Materialen

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 aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal van de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn niet toegelaten in de achtertuin.

Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de voorziene bouwzone, ~~indien ze conform aan het vrijstellingsbesluit.~~ Een carport of tuinberging moet in de woning geïntegreerd worden. ~~Voor lot 3 zijn bijgebouwen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water.~~

Uitbouw

Het plaatsen van een carport komt de mobiliteit ten goede. Op deze manier dienen geen wagens meer langs het openbaar domein geparkeerd te worden.

Een carport of tuinberging dient te liggen in de voorziene bouwzone. Met een maximale kroonlijsthoogte van 3m en een maximale nokhoogte van 3.50 m.

Ondergronds gedeelte

De mogelijkheid tot het bouwen van kelders is toegelaten.

Het hoofdgebouw kan volledig of deels onderkelderd worden. De ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. Bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen. De waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen. Er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer.

Terrassen

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegestaan

Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Dakoversteken zijn toegelaten.

De maximale dakoversteek bedraagt 0.50m.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

2.2. INRICHTING VAN NIET BEBOUWDE RUIMTES

Voortuinstrook

1. Verharding

Toelichting:

Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.

2. Groenaanleg

Toelichting:

De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.

3. Constructies

Toelichting:

Constructies onder de vorm van bouwwerken zijn niet toegelaten in de voortuinstrook.

1. Verharding

Voorschrift:

De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.

Geen enkele constructie toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar de woning en een evt. inpandige garage, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.

Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van maximale infiltratie van regenwater bij voorkeur waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt.

2. Groenaanleg

Voorschrift:

Private tuinen.

3. Constructies

Voorschrift:

De voortuinstrook dient bouwvrij te blijven met uitzondering van brievenbussen.

Zijtuinstrook

1. Verharding

Toelichting:

Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.

2. Groenaanleg

Toelichting:

De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.

1. Verharding

Voorschrift:

De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd.

~~Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m².~~

~~Het gebruik van waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering is verplicht (behalve bij de aanleg van vijvers, zwomvijvers en zwembaden).~~

2. Groenaanleg

Voorschrift:

Private tuinen.

Er mogen geen terrassen worden aangelegd in de zijtuinstrook. In deze zone is enkel een pad toegestaan.

3. Constructies
Toelichting:

3. Constructies
Voorschrift:
Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

Achtertuintrook

1. Verharding
Toelichting:
Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.

1. Verharding
Voorschrift:
De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Terrassen moeten maximaal in aansluiting van de woning worden aangelegd. De maximale oppervlakte van niet-overdekte constructies (terrassen, paden, zwembad,...) samen bedraagt 80 m². Het gebruik van waterdoorlatende materialen en een waterdoorlatende fundering is verplicht (behalve bij de aanleg van vijvers, zwemvijvers en zwembaden). De bodem van infiltratie- en buffervoorzieningen mogen niet dieper dan 50cm onder het maaiveld worden gerealiseerd.

2. Groenaanleg
Toelichting:
De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting. In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten: toegang naar de woning.

2. Groenaanleg
Voorschrift:
Private tuinen.

maximum voor de
verharding in de zij- en
achtertuin samen

3. Constructies
Toelichting:

3. Constructies
Voorschrift:
Er worden geen overdekte constructies (bijgebouwen) toegestaan.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Afsluitingen

Bij het plaatsen van afsluitingen moet er reken gehouden worden met het groene, landelijke karakter.

Enkel hagen ~~en dreedafsluitingen zonder plin~~ worden toegestaan als perceelsafsluiting.

Reliëfwijzigingen

Om een vloeiende overgang met het natuurlijke profiel achter de loten te verzekeren, zijn enkel kleinschalige reliëfwijzigingen toegelaten.

Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

Eventuele reliëfwijzigingen voor het bevorderen van de toegankelijkheid van de woning zijn toegestaan, andere wijzigingen worden beoordeel bij de toekomstige bouwaanvraag.

Voor lot 3 zijn reliëfwijzigingen in overstromingsgevoelig gebied (grote en middelgrote kans, huidig en toekomstig klimaat) zijn enkel toegestaan mits compensatie van de ingenomen ruimte voor water.

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**