

# SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

---

## GEBOUW : voor de woonentiteiten op loten 1 tem 5

### 1 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Voorgevelbreedte : maximaal zoals aangeduid op het plan.  Bouwdiepte : gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan.

### 2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.	De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximale bouwhoogte inclusief dak is 11m bij hellende daken en 7m bij platte daken.  Vloerpeil : de aanzet van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn +10cm en niet hoger dan 30cm boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

### 3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij koppeling dient de nokhoogte van de laatstbouwende over een min. breedte van 3m vertrekkende vanuit de gemeenschappelijke perceelsgrens aan te sluiten op de woning waarvan de stedenbouwkundige vergunning eerst afgeleverd werd.	De nokhoogte is max. 11m (hellend dak) en max. 7m (plat dak).

### 4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij koppeling dient de kroonlijsthoogte van de laatstbouwende over een min. breedte van 3m vertrekkende vanuit de gemeenschappelijke perceelsgrens aan te sluiten op de woning waarvan de stedenbouwkundige vergunning eerst afgeleverd werd.	Maximale kroonlijsthoogte 7 meter, minimaal 3m.

## 5 DAKUITVOERING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Bij koppeling dient de dakhelling van de laatstbouwende over een min. breedte van 3m vertrekkende vanuit de gemeenschappelijke perceelsgrens aan te sluiten op de woning waarvan de stedenbouwkundige vergunning eerst afgeleverd werd.	<p>Dakvorm van de loten is vrij.</p> <p>Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten.</p> <p>Bij koppeling dient de voorbouwlijn, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling van de gekoppelde woningen over een min. breedte van 3m vertrekkende vanuit de gemeenschappelijke perceelsgrens op elkaar aan te sluiten.</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>

## 6 TYPE GEBOUW

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Bouwen van ééngezinswoningen. Voor de definitieve voorwaarden van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codes Ruimtelijke Ordening.	<p>Bouwen van vrijstaande ééngezinswoningen. Zorgwoningen cfr. VCRO zijn tevens toegelaten.</p> <p>Lot 1 : open bebouwing. Loten 2 tem 5 : half open bebouwing. Samenvoeging van loten voor halfopen bebouwing is toegestaan.</p>

## 7 MATERIAALGEBRUIK

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen.	<p>Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en 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.</li></ul> <p>Materialen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li><li>- Niet gekoppelde delen opgericht op de gezamenlijke perceelsgrens (ikv bouwdiepte) dienen steeds met een zelfde paramentsteen als de woning afgewerkt te worden.</li><li>- Voor dakkapellen is de keuze van bouwmaterialen vrij.</li><li>- PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</li></ul>

## 8 INPLANTING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>De verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komend aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De bouwdieptes, -volumes, -hoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p><u>De afstand tot de rooilijn:</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. De inpandige garage / carport dient te worden ingeplant op minimum 8m van de rooilijn.</p> <p>Bij de inplanting van de garage / carport dient rekening te worden gehouden met de bomen op het openbaar domein (zijn te behouden).</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Het max. bouwkader wordt op het verkavelingsplan weergegeven en ten allen tijde dienen de min. vermelde afstanden tov zijkavelgrenzen gerespecteerd te worden.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u> Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Door het max. bouwkader vast te leggen op het verkavelingsplan, ligt ook de min. afstand tov de achterkavelgrens vast.</p>

## 9 AANTAL BOUWLAGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Maximaal 2 bouwlagen en eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Minimum 1 bouwlaag.

## 10 ONDERGRONDS GEDEELTE

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

## 11 UITBOUW (Veranda)

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
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 bijgebouw worden opgericht binnen de bouwzone.

## 12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.	Uitsluitend vrije beroepen, diensten en kantoren. De nevenbestemming wordt beperkt tot maximum 30m <sup>2</sup> van de bouwoppervlakte en enkel uit te oefenen op het gelijkvloers.

# **VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES**

## **1 VOORTUINSTROOK**

### **1.1 VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Deze zone biedt toegang tot het hoofdgebouw.	Voor alle loten mag de verharding voor de oprit maximaal 4m breed zijn. Een bijkomend pad naar de woning is toegelaten met een maximale breedte van 1,5m.  Bij de inplanting van de garage / carport dient rekening te worden gehouden met de bomen op het openbaar domein (zijn te behouden).

### **1.2 GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen.

### **1.3 CONSTRUCTIES**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Er mogen geen constructies opgericht worden in deze zone.

## **2 ZIJTUINSTROOK**

### **2.1 VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een eventueel tuinpad. Deze verharding in waterdoorlatende materialen mag maximaal 50% van de totale oppervlakte van deze zone bevatten.

### **2.2 GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Voor lot 1 dient er langsheen de oostzijde rekening gehouden te worden met de doorgang (naar het achterliggende perceel). Voor lot 5 dient er langsheen de westzijde rekening gehouden te worden met de erfdiensbaarheidszone van de overwelfde polderwaterloop (voor onderhoud en toegang).

## 2.3 CONSTRUCTIES

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Voor lot 1 &amp; lot 5 is er een gedeeltelijke zone non aedificandi.</p> <p>Voor de andere loten kan er in deze strook een carport en/of berging worden opgericht.</p>	<p>Voor het lot 1 mag er in de strook van 5m breedte niets worden opgericht (non aedificandi). Deze strook is aangeduid op het verkavelingsplan en dient voor een doorgang naar de achterliggende percelen.</p> <p>Voor het lot 5 mag er in de strook van 5m breedte niets worden opgericht (non aedificandi). Deze strook is aangeduid op het verkavelingsplan en is een erfdiensbaarheidszone van de overwelfde waterloop (voor onderhoud en toegang).</p> <p>Voor de andere loten alsook in de 3m zijtuinstrook van lot 1, kan er in deze strook, een carport en/of berging worden opgericht gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden.</p> <p>De maximale diepte bedraagt 10m (inclusief eventuele berging). De breedtes kunnen eventueel uitgebreid worden om aan te sluiten op de aanpalende effectief gebouwde woning. Inplanting op minimum 8m van de rooilijn.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte van de carport is beperkt tot 3m, de maximale nokhoogte bedraagt 3,5m.</p> <p>De carport / berging kan opgericht worden in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, al dan niet in combinatie met verduurzaamd hout, metaal of kunststof.</p>

## 3 ACHTERTUINSTROOK

### 3.1 VERHARDING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.</p>	<p>De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. Deze verharding mag maximaal 20% van de totale oppervlakte van deze zone bevatten. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de verharding moet afgewaterd worden naar de tuinzone.</p>

### 3.2 GROENAANLEG

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Dit heeft geen verdere toelichting.</p>	<p>De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen.</p> <p>Voor lot 1 dient er langsheen de oostzijde rekening gehouden te worden met de doorgang (naar het achterliggende perceel).</p> <p>Voor lot 5 dient er langsheen de westzijde rekening gehouden te worden met de erfdiensbaarheidszone van</p>

	de overwelfde polderwaterloop (voor onderhoud en toegang).
--	--

### 3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er is een ruimte voorzien voor bijgebouwen (o.a. tuinhuis, tuinberging, overdekt terras) achter de woning.</p> <p>Op lot 1 en lot 5 is er eveneens een gedeeltelijke zone non aedificandi.</p>	<p>Voor de loten mag in de tuinzone achter de woning een losstaande tuinberging worden opgericht op minimum 1m van de perceelgrenzen en op minimum 2m van elke bouwstrook.</p> <p>Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie in toegestaan worden. Deze tuinberging mag niet worden opgericht in de zone non aedificandi (aangeduid op het verkavelingsplan).</p> <p>Voor lot 1 mag het bijgebouw niet worden ingeplant in de zone voor erfdienstbaarheid van doorgang.</p> <p>Voor lot 5 mag het bijgebouw niet worden ingeplant in de zone voor erfdienstbaarheid van de overwelfde polderwaterloop.</p> <p>De inplanting op de perceelsgrens is toegelaten mits een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Indien het bijgebouw op de perceelsgrens wordt ingeplant dient op de scheiding steeds in overneembare materialen te worden gebouwd.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is beperkt tot maximaal 3m, dakhelling tussen 0° en 45°.</p> <p>De totale maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 40m<sup>2</sup>.</p> <p>Constructies zijn op te richten in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw, al dan niet in combinatie met verduurzaamd hout of kunststof. Veranda : glas, aluminium, PVC, hout of metselwerk.</p>

## 4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Onder open-afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas.</p> <p>Onder gesloten-afsluiting wordt oa. verstaan : haag, hout,...</p>	<p><u>Voortuinstrook:</u></p> <p>Alle afsluitingen (hagen en muurtjes) hebben een max. hoogte van 1m (voor de zichtbaarheid). De levende hagen zijn in te planten op minimum 30cm achter de rooilijn.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, inerte gesloten afsluitingen (vb. steenkorven) en / of houten panelen zijn niet toegestaan in de voortuinstrook.</p> <p>Een tuinmuurtje in dezelfde steen als het hoofdgebouw met een hoogte van 1m is toegestaan.</p>

	<p>Voor het deel van lot 1 en lot 5 dat bezwaard is met de erfdiensbaarheidszone dienen de eventuele afsluitingen wegneembaar te zijn.</p> <p><u>Zijtuinstrook:</u> Afsluitingen tussen de percelen zullen bestaan uit doorlevende hagen, draadafsluitingen (type draad) met maximaal één betonnen grondplaat, met een maximum hoogte van 2m.</p> <p><u>Achtertuintrook:</u> Alle afsluitingen hebben een max. hoogte van 2m en uitgevoerd in levende hagen of draad + stijlen met één betonnen grondplaat (type draad).</p> <p>Tussen de woningen in halfopen bebouwing dient aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd te worden met een hoogte van 2 meter en een lengte van maximum 3 meter; deze tuinmuur dient deel uit te maken van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor de woningen.</p> <p>Voor het deel van lot 1 en lot 5 dat bezwaard is met de erfdiensbaarheidszone dienen de eventuele afsluitingen wegneembaar te zijn.</p>
--	--

## 4.2 UITVOERING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Onder open-afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas. Onder gesloten-afsluiting wordt oa. verstaan : haag, hout,...</p>	<p><u>Langs de straatzijde :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mag, waar mogelijk, een gesloten afsluiting met een max. hoogte van 1 m voorzien worden. (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbuselementen).</li> <li>- mag een open afsluiting met een max. hoogte van 2 m voorzien worden.</li> </ul> <p><u>Op de overige kavelgrenzen :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-is plaatsing van erfscheidingen verplicht.</li> <li>-afsluiting max 2 m hoog</li> <li>-uitgevoerd in esthetisch verantwoorde materialen.</li> </ul> <p>Afsluitingen in betonplaten en –palen zijn verboden.</p>

## 5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Op elk lot is een regenwaterput verplicht te voorzien.