

Verkavelingsvoorschriften:

1. Lot 1, Lot 2

1.1 Gebouw

1.1.1 OPPERVLAKTE

Toelichting:

Het te bebouwen oppervlakte is vooraf vastgelegd op het verkavelingsplan.

De bouwrijpe stroken dienen te worden gerespecteerd.

Voorschrift:

Bouwdiepte op het gelijkvloers 15 meter, voorgevelbreedte 10,50m

Bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12 meter.

Bouwrijpe zijstrook van 3.50 meter.

1.1.2 VOLUME

Toelichting:

Op loten 1 en 2 zijn 2 bouwlagen en een plat of hellend dak toegelaten.

Dit is gelijkaardig met andere woningen in de omgeving.

Voorschrift:

Het bebouwbare oppervlakte gelijkvloers is per kavel 10.50m*15m. Op de verdieping 10.50m*12m.

Twee bouwlagen met een hellend of plat dak zijn toegelaten.

1.1.3 NOKHOOGTE

Toelichting: De nokhoogte is beperkt tot 9 meter boven het maaiveld.

Voorschrift:

De nokhoogte is beperkt tot 9 meter boven het maaiveld.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger van 0,30 meter boven het peil van het bestaande maaiveld of het peil van het openbaar domein.

1.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: Bij twee bouwlagen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 6 meter boven het vloerpeil.

Voorschrift:

Bij twee bouwlagen is de kroonlijsthoogte beperkt tot 6 meter boven het vloerpeil.

1.1.5 DAKUITVOERING

Toelichting:

Zowel een plat als hellend dak zijn toegelaten.

Voorschrift:

Zowel een plat als hellend dak zijn toegelaten.

Bij plat dak is de hoogte beperkt tot zes meter boven het vloerpeil.

Bij een hellend dak is de maximale nokhoogte beperkt tot negen meter boven het vloerpeil.

1.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting:

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.

Verkeers-genererende activiteiten zijn hier ongewenst.

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.

Voorschrift:

Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.

Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrije beroep, handel, 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 geringe oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte met 100 m².

1.1.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: Er mogen geen felle kleuren gebruikt worden zodat de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving.

Voorschrift: De op te richten gevels zullen verwezenlijkt worden, zodanig dat het esthetisch uitzicht overeenkomt met de omgeving.

1.1.7 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak zijn toegelaten

Voorschrift: Twee bouwlagen met plat dak of hellend dak zijn toegelaten

1.1.9 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Een kelder is toegelaten binnenin het bestaande voorziene bouwvolume.

Voorschrift:

Een kelder is toegelaten binnenin het bestaande voorziene bouwvolume.

1.1.10 UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Om het groene karakter van de omgeving te behouden worden uitbouwen buiten de bouwzone niet toegelaten.

Voorschrift:

Enkel binnen het voorziene bouwzone kan gebouwd worden. Uitbouwen buiten deze bebouwbare zone zijn niet toegelaten.

1.1.11 TERRASSEN

Toelichting: Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume. Ze dienen aangelegd in waterdoorlaatbare materialen en hebben per kavel een maximale oppervlakte van 30m².

Voorschrift:

Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume. Ze dienen aangelegd in waterdoorlaatbare materialen en hebben per kavel een maximale oppervlakte van 30m².

1.1.12 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting: Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

Voorschrift: Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

1.1.13 ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Het lot dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter.

Voorschrift: Het lot dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter.

1.2 Voortuinstrook

1.2.1 VERHARDING

Toelichting: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.

Voorschrift:

In de voortuinen van de loten 1 en 2 dient de opritbreedte op de rooilijn beperkt te worden tot 3,5 m zodat niet meer dan één wagen per perceel achterwaarts kan afrijden.

De rest van de voortuin moet een maximaal groen karakter krijgen en kan maximaal plaats bieden aan twee autostaanplaatsen.

Eventuele andere noodzakelijke autostaanplaatsen dienen in de bouwzone of in de bouwvrije zijtuinstrook te worden voorzien.

1.2.2 GROENAANLEG

Toelichting: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.

Voorschrift: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.

1.2.3 CONSTRUCTIES

Toelichting: In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten

Voorschrift: In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten

1.3 Zijtuinstrook

1.3.1 VERHARDING

Toelichting: Geen verharding toegelaten in de zijtuinstroken.

Voorschrift: Geen verharding toegelaten in de zijtuinstroken.

1.3.2 GROENAANLEG

Toelichting: De zijtuinstrook dient groen aangelegd te worden

Voorschrift: De zijtuinstrook dient groen aangelegd te worden

1.3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:

In de zijtuinstrook zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.

Het groene karakter dient te worden gerespecteerd.

Voorschrift:

In de zijtuinstrook zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.

Het groene karakter dient te worden gerespecteerd.

1.4 Achtertuinstrook

1.4.1 VERHARDING

Toelichting: Behalve het terras van maximaal 30m² zal de achtertuinzone groen en onverhard aangelegd worden.

Voorschrift: Behalve het terras van maximaal 30m² zal de achtertuinzone groen en onverhard aangelegd worden.

1.4.2 GROENAANLEG

Toelichting: De achtertuinzone wordt hoofdzakelijk groen aangelegd.

Voorschrift: De achtertuinzone wordt hoofdzakelijk groen aangelegd.

1.4.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:

Bijgebouwen, zoals een tuinhuis, garage en/of carport, kunnen worden opgericht in de tuinzone.

De vergunningsplicht wordt bepaald volgens het op het moment van aanvraag van toepassing zijnde Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning] nodig is.

Het maximaal toelaatbare bouwvolume van de bijgebouwen wordt tot op maximum grens vastgelegd zodat deze van kleinschalige aard zullen zijn.

Voorschrift:

Bijgebouwen in de achtertuin dienen op min. 1 meter van de perceelgrenzen ingeplant te worden.

Bijgebouwen kunnen dichter of op de perceelsgrens worden ingeplant:

- als het bijgebouw ingeplant wordt tegen een bestaande scheidingsmuur die niet wordt gewijzigd

- als het akkoord van de aanpalende eigenaar kan worden voorgelegd.

De maximale oppervlakte voor bijgebouwen is 40 m², met inbegrip van alle bestaande bijgebouwen.

De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.

1.5 Afsluitingen op de perceelsgrens

1.5.1 MATERIAAL

Toelichting:

De afsluiting der tuinen zal bestaan uit een levende haag of draadafsluiting met betonplaten.

De levende haag mag eventueel versterkt worden met paaltjes en draad.

Voorschrift:

De afsluiting der tuinen zal bestaan uit een levende haag of draadafsluiting met betonplaten.

De levende haag mag eventueel versterkt worden met paaltjes en draad.

1.5.2 UITVOERING

Toelichting: De afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding.

Voorschrift: De afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding.

1. Lot 3

1.1 Gebouw

1.1.1 OPPERVLAKTE

Toelichting:

Het te bebouwen oppervlakte is vooraf vastgelegd op het verkavelingsplan.

De bouwvrije stroken dienen te worden gerespecteerd.

Voorschrift:

Zie inplanting volgens verkavelingsplan.

De bebouwing blijft op 10 meter van alle perceelsgrenzen.

1.1.2 VOLUME

Toelichting:

Op lot 3 is 1 bouwlagen en een plat of hellend dak toegelaten.

Voorschrift:

Het bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan.

Een enkele bouwlaag met een hellend of plat dak is toegelaten. e inplanting op het verkavelingsplan dient gerespecteerd te blijven

1.1.3 NOKHOOGTE

Toelichting: De nokhoogte is beperkt tot 6 meter boven het maaiveld.

Voorschrift:

De nokhoogte is beperkt tot 6 meter boven het maaiveld.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger van 0,30 meter boven het peil van het bestaande maaiveld of het peil van het openbaar domein.

1.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: De kroonlijsthoogte beperkt tot 3 meter boven het vloerpeil.

Voorschrift:

De kroonlijsthoogte beperkt tot 3 meter boven het vloerpeil.

1.1.5 DAKUITVOERING

Toelichting:

Zowel een plat als hellend dak zijn toegelaten.

Voorschrift:

Zowel een plat als hellend dak zijn toegelaten.

Bij plat dat is de hoogte beperkt tot drie meter boven het vloerpeil.

Bij een hellend dak is de maximale nokhoogte beperkt tot zes meter boven het vloerpeil

1.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting:

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.

Verkeers-genererende activiteiten zijn hier ongewenst.

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.

Voorschrift:

Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, worden toegelaten.

Enkel functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrije beroep, handel, 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 geringe oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte met 100 m².

1.1.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: Er mogen geen felle kleuren gebruikt worden zodat de nieuwe woningen aansluiten bij de bestaande woningen in de omgeving.

Voorschrift: De op te richten gevels zullen verwezenlijkt worden, zodanig dat het esthetisch uitzicht overeenkomt met de omgeving.

1.1.7 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Een enkele bouwlaag met plat dak of hellend dak zijn toegelaten
Voorschrift: Een enkele bouwlaag met plat dak of hellend dak zijn toegelaten

1.1.9 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Een kelder is toegelaten binnenin het bestaande voorziene bouwvolume.
Voorschrift:
Een kelder is toegelaten binnenin het bestaande voorziene bouwvolume.

1.1.10 UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Om het groene karakter van de omgeving te behouden worden uitbouwen buiten de bouwzone niet toegelaten.
Voorschrift:
Enkel binnen het voorziene bouwzone kan gebouwd worden. Uitbouwen buiten deze bebouwbare zone zijn niet toegelaten.

1.1.11 TERRASSEN

Toelichting: Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume. Ze dienen aangelegd in waterdoorlaatbare materialen en hebben per kavel een maximale oppervlakte van 30m².
Voorschrift:
Terrassen mogen aangelegd worden onmiddellijk aansluitend aan het hoofdvolume. Ze dienen aangelegd in waterdoorlaatbare materialen en hebben per kavel een maximale oppervlakte van 30m².

1.1.12 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting: Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.
Voorschrift: Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

1.1.13 ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Het lot dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter.
Voorschrift: Het lot dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter.

1.2 Voortuinstrook

1.2.1 VERHARDING

Toelichting: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.
Voorschrift:
In de voortuinen van lot 3 mag een oprit worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De rest van de voortuin moet een maximaal groen karakter krijgen en kan maximaal plaats bieden aan twee autostaanplaatsen.
Eventuele andere noodzakelijke autostaanplaatsen dienen in de bouwzone of in de bouwrijpe zijtuinstrook te worden voorzien.

1.2.2 GROENAANLEG

Toelichting: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.
Voorschrift: Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.

1.2.3 CONSTRUCTIES

Toelichting: In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten
Voorschrift: In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten

1.3 Zijtuinstrook

1.3.1 VERHARDING

Toelichting: Geen verharding toegelaten in de zijtuinstroken.
Voorschrift: Geen verharding toegelaten in de zijtuinstroken.

1.3.2 GROENAANLEG

Toelichting: De zijtuinstrook dient groen aangelegd te worden
Voorschrift: De zijtuinstrook dient groen aangelegd te worden

1.3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:
In de zijtuinstrook zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.
Het groene karakter dient te worden gerespecteerd.
Voorschrift:
In de zijtuinstrook zijn geen constructies en verhardingen toegelaten.
Het groene karakter dient te worden gerespecteerd.

1.4 Achtertuinstrook

1.4.1 VERHARDING

Toelichting: Behalve het terras van maximaal 30m² zal de achtertuinzone groen en onverhard aangelegd worden.
Voorschrift: Behalve het terras van maximaal 30m² zal de achtertuinzone groen en onverhard aangelegd worden.

1.4.2 GROENAANLEG

Toelichting: De achtertuinzone wordt hoofdzakelijk groen aangelegd.
Voorschrift: De achtertuinzone wordt hoofdzakelijk groen aangelegd.

1.4.3 CONSTRUCTIES

Toelichting:
Bijgebouwen, zoals een tuinhuis, garage en/of carport, kunnen worden opgericht in de tuinzone.
De vergunningsplicht wordt bepaald volgens het op het moment van aanvraag van toepassing zijnde Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van [stedenbouwkundige] handelingen waarvoor geen [omgevingsvergunning]nodig is.
Het maximaal toelaatbare bouwvolume van de bijgebouwen wordt tot op maximum grens vastgelegd zodat deze van kleinschalige aard zullen zijn.
Voorschrift:
Bijgebouwen in de achtertuin dienen op min. 1 meter van de perceelgrenzen ingeplant te worden.
Bijgebouwen kunnen dicht of op de perceelsgrens worden ingeplant:
- als het bijgebouw ingeplant wordt tegen een bestaande scheidingsmuur die niet wordt gewijzigd
- als het akkoord van de aanpalende eigenaar kan worden voorgelegd.
De maximale oppervlakte voor bijgebouwen is 40 m², met inbegrip van alle bestaande bijgebouwen.
De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,5 meter.

1.5 Afsluitingen op de perceelsgrens

1.5.1 MATERIAAL

Toelichting:

De afsluiting der tuinen zal bestaan uit een levende haag of draadafsluiting met betonplaten.

De levende haag mag eventueel versterkt worden met paaltjes en draad.

Voorschrift:

De afsluiting der tuinen zal bestaan uit een levende haag of draadafsluiting met betonplaten.

De levende haag mag eventueel versterkt worden met paaltjes en draad.

1.5.2 UITVOERING

Toelichting: De afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding.

Voorschrift: De afsluitingen zullen geplaatst worden op de scheiding.