

## Algemene verkavelingsvoorschriften

Aard	Toelichting	Voorschrift
Andere	Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing.	Het lot is bestemd voor open bebouwing

### 1.1. Voorschriften voor lot 1

#### 1.1.1. Voorschriften hoofdgebouw

Type gebouw	
<b>Toelichting :</b>  Bestemming van de loten.  Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Omwille van de kleinschaligheid van de percelen is het uitgesloten om hier meergezinswoningen te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen of gebouwen voor dienstverlening. Het uitoefenen van vrije beroepen is toegelaten.	<b>Voorschrift :</b>  Het lot is bestemd voor open bebouwing.  Enkel ééngesinswoningen of gebouwen voor handel en/of dienstverlening worden toegelaten.

Oppervlakte	
<b>Toelichting :</b>  <b>Dit hoeft geen toelichting</b>	<b>Voorschrift :</b>  Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.  De afstand tot de rooilijn : min. 5m  Plaatsing t.o.v. de linker zijkavelgrens : min. 3m Plaatsing t.o.v. de rechter zijkavelgrens : min. 2m  De afstand t.o.v. achterkavelgrens : min. 8m

Volume	
<b>Toelichting :</b>  Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	<b>Voorschrift :</b>  BOUWLAGEN EN BOUWHOOGTE  <b>Optie 1:</b> 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5m met een plat dak.  Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet hoger dan 0,35m boven de boordsteen van de openbare weg.  <b>Of</b>  <b>Optie 2:</b> 1 bouwlaag met een maximale kroonlijst van 3,5m en een nokhoogte van maximum 8m.  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 0,35m boven de boordsteen van de openbare weg.

Aantal bouwlagen	
<b>Toelichting :</b>  Het aantal toegelaten bouwlagen binnen de bouwzone	<b>Voorschrift :</b>  Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten binnen de bouwzone:  Het gelijkvloers heeft een maximum diepte van 17 m.  Het verdiep heeft een maximum diepte van 14 m. (Eventueel terras inbegrepen)

Materiaalgebruik	
<b>Toelichting :</b>  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.	<b>Voorschrift :</b>  <b>GEVELS</b> Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.  Andere materialen (o.a. plint en portieken) die passen in het architecturaal geheel worden eveneens toegelaten.  <b>DAKEN</b> Bij hellende daken zijn enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zoals pannen en leien toegelaten.  Omwille van ecologische redenen en duurzaamheid is het integreren van zonnepanelen, zonneboiler, warmtepomp en dergelijke op het dakvlak of plat dak toegelaten voor zover deze niet hinderlijk zijn in het straatbeeld.  <b>CARPORTS</b> De carports in het straatbeeld dienen een uniforme en hoogwaardige uitstraling te hebben. Het toepassen van carports in minder duurzame en/of kwalitatieve materialen (bv. grenen) wordt uitgesloten. Enkel hoogwaardige materialen zijn toegelaten.

Dakuitvoering	
<b>Toelichting :</b>  Het bouwvolume van het hoofdgebouw is vrij, binnen het maximaal toegelaten gabarit.	<b>Voorschrift :</b>  Dakvorm is vrij.  Bij hellende daken : dakhelling minimum 25°, maximum 50°  Ten aanzien van hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten.  Dakvlakramen en dakkapellen zijn toegelaten.

### 1.1.2. Nevenbestemming hoofdgebouw

Nevenbestemming	
<b>Toelichting :</b>  Woningsplitsing is niet toegelaten.  Het op te richten gebouw kan ook dienst doen voor handel en/of dienstverlening.	<b>Voorschrift :</b>  Zowel een woonfunctie of functie voor handel of dienstverlening voor 100% is toegelaten.  Bij een gecombineerde functie wonen + handel/diensten moet er 60% van de vloeroppervlakte voorbehouden worden voor wonen.

### 1.1.3. Voorschriften bijgebouw

Constructies	
<b>Toelichting :</b>  Bijgebouwen, zoals een tuinhuis en overkapping kunnen in de achterliggende tuinstrook worden opgericht.	<b>Voorschrift :</b>  Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van het gebouw.  De bijgebouwen dienen op min. 1m van de perceelsgrens te worden geplaatst.  De maximale oppervlakte voor een bijgebouw is 40 m <sup>2</sup> .  De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 m, gemeten t.o.v. het peil van de dorpel tot bovenkant kroonlijst.  Een plat dak is verplicht.  Materialen en kleuren zijn vrij te kiezen voor zover verenigbaar met de omgeving.

Carports	
<b>Toelichting :</b>  Voorschriften omtrent het plaatsen van een carport.	<b>Voorschrift :</b>  <b>Vorm:</b> - Voorzijde dient open te blijven - Achterzijde kan afgesloten worden i.f.v. toegang perceel of tuinberging.  <b>Plaatsing:</b> - Aansluitend aan de zijgevel - Min. 2m achter de voorgevel.  <b>Bezetting:</b> - Oppervlakte: max. 3x7m  <b>Bouwhoogte</b> - Hoogte: max. 3m

#### 1.1.4. Voorschriften niet-bebouwd gedeelte

Terrassen	
<b>Toelichting :</b>  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.	<b>Voorschrift :</b>  De verhardingen in de voortuinstrook dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke opritten en toegangen met een maximale verharde oppervlakte van 60%.  Deze 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 (max. 30m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Het overige deel van de tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Verharding	
<b>Toelichting :</b>  Verhardingen zijn te beperken tot de noodzakelijke toegangspaden en opritten.	<b>Voorschrift :</b>  - Indien het gebouw enkel een woonfunctie heeft dan kan er een oprit worden aangelegd van maximum 6 m breed.  - Indien het gebouw als hoofdfunctie handel en/of dienstverlening heeft dan kan er een toegang worden voorzien over de volledige breedte. Er moeten ook voldoende parkeerplaatsen voorzien worden voor de werknemers. Deze kunnen ook ingericht worden achter het gebouw in waterdoorlatende materialen.  Het aantal parkeerplaatsen is in overleg met de gemeentelijke ambtenaar.

Afsluitingen	
<b>Toelichting :</b>  Om een bepaalde graad van privacy te behalen worden in de bouwvrije zijstrook en de tuinstrook afsluitingen toegelaten.	<b>Voorschrift :</b>  -In de voortuinen levende hagen, maximum 1,5m hoog.  -In de zij- en achterkavelgrenzen levende hagen met paal en draadafsluiting, eventueel met grondplaat, maximum 2m hoog.

Reliëfwijzigingen	
<b>Toelichting :</b>  Het gaat om een tamelijk vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	<b>Voorschrift :</b>  Reliëfwijzigingen worden niet toegelaten, behalve voor waterpartijen tot op 2 m van de perceelsgrenzen.