

Verkavelingsvoorschriften – V/2025/00001

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE EN ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

1.1.1. De voorgestelde werken moeten **optimaal geïntegreerd** worden in hun **ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een **harmonisch geheel** moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de **eigen kavel maximaal benut** worden **als tuin**.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een **optimale benutting van de ruimte**, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

1.1.3. De architecturale uitwerking moet op een **eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren**.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een **kwaliteitsvolle relatie met**:

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, enz.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

1.1.4. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit **materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn**. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een **samenhorend geheel vormen**.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

1.1.5. Kleinere bijgebouwen zoals een kippenhok, een hondenhok enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een **duurzaam en afgewerkt geheel** vormen.

Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en **architecturale samenhang** te vertonen.

Een tuinhuis wordt niet bekeken als een klein bijgebouw. De bepalingen die hier van toepassing zijn, zijn terug te vinden in artikel 2.1.2.

1.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.2.1. Oriëntatie – privacy: Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.</p>	<p>Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy.</p>

1.3. TERREINAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.3.1. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn niet toegestaan. Dit geldt eveneens voor kelders. Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>	<p>Inritten dienen beperkt tot een minimum. Ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein mag de breedte maximaal 3 m bedragen.</p> <p>Kelders zijn <u>niet</u> toegestaan. (Half-) ondergrondse garages met een inrit vanuit de straat zijn eveneens <u>niet</u> toegestaan.</p> <p>Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.</p>
<p>1.3.2. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.</p>

2. Bijzondere bepalingen

2.1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1.1. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn enkele voorzieningen in de onmiddellijke omgeving, ter plaatse staan voornamelijk open bebouwingen en enkele halfopen bebouwingen. De percelen zijn gelegen in woonzone met landelijk karakter.</p>	<p>Enkel woonfunctie is toegelaten als hoofdbestemming.</p> <p>Eveneens zorgwonen is mogelijk zoals omschreven in de VCRO.</p> <p>Enkel grondgebonden ééngezinswoningen.</p>

2.1.2. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien zij geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie</p>

2.1.3. Bestemming bijgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee te vormen.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen. <p>Aangebouwde bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - enkel carport of garage <p>Carports of garages zijn <u>niet</u> toegelaten in de achtertuin.</p>

	Bestemming bijgebouwen: complementair aan residentiële hoofdbestemming.
--	--

2.1.4. Bestemming niet-bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Ingericht als private tuinen .
Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.	De voortuinstrook dient een kwalitatieve overgang te vormen van het openbaar domein naar het private gedeelte. De voortuinstrook dient zoveel mogelijk onverhard te blijven om de vergroening van het straatbeeld aan te sterken.

2.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1.1. Voorschriften hoofdgebouw(en) – Lot 1 en 2

2.1.1.A. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één zijgevel kan er een carport opgericht worden. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld zoals geformuleerd in de voorschriften en zoals aangeduid op het verkavelingsplan.	Open bebouwingen , residentiële bebouwing

2.1.1.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	De voorgevel : - zoals voorzien op het verkavelingsplan De achtergevel : - zoals voorzien op het verkavelingsplan De vrijstaande gevels : - minimaal 3 m van de zijdelingse

	perceelgrens - zoals voorzien op het verkavelingsplan
--	--

2.1.1.C. Afmetingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.</p>	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - op het gelijkvloers maximaal 17 m; - op de verdieping maximaal 12 m; er kan geen terras op de verdieping gerealiseerd worden <p>Bouwhoogte:</p> <p>Plat dak – maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50 m t.o.v. het peil gelijkvloers. Hellend dak – maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,50 m en een nokhoogte van maximum 10,50 m t.o.v. het peil gelijkvloers. Dakrandhoogte (plat dak) van gelijkvloerse uitbreiding bedraagt maximaal 3,50 m t.o.v. het peil gelijkvloers.</p> <p>Vloerpeil gelijkvloers: 30 cm boven de as van de weg</p> <p>Dakvorm: Plat dak of hellend dak van 45°</p>

2.1.1.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen <p>Dakvorm en -materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plat dak of hellend dak van 45° - Vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat

2.1.2. Voorschriften bijgebouw(en) – Lot 1 en 2

2.1.2.A Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - beperkt tot 1 bouwlaag <p>Dakvorm: Vrij te kiezen Bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,50 m. De carport dient opgericht te worden met een plat dak.</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p>

2.1.2.B. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.</p> <p>Aangebouwde bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen kunnen in de zijtuin voorzien worden zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 m van de achterste perceelsgrens - 3 m van de zijdelingse perceelsgrens - tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) <p>Aangebouwde bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - functie van carport - 2 m achter de voorgevellijn, zoals aangeduid op het verkavelingsplan - tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)

2.1.2.C. Afmetingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale oppervlakte van alle vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximum 40 m². - Beperkt tot één vrijstaand bijgebouw per

	<p>kavel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 4,50 m. <p>Aangebouwde bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale oppervlakte van de carport/garage bedraagt 21 m². - Deze wordt afgewerkt met een plat dak met een maximum kroonlijsthoogte van 3,50 m. - Elke gevel van de carport is open.
--	--

2.1.2.D. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	<ul style="list-style-type: none"> - vrij te kiezen duurzame materialen - in harmonie met het hoofdgebouw - houten/glazen constructies - betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

2.1.3. Voorschriften niet-bebouwd gedeelte – Lot 1 en 2

2.1.3.A. Tuinzone

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de tuinzone kunnen zowel vrijstaande bijgebouwen als aangebouwde bijgebouwen opgericht worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p>Voortuin: De voortuin is bouwvrij. De maximale G/T bedraagt 0,6 (incl. noodzakelijke toegangen zoals toegangspad en inrit) De inrit is ter hoogte van het openbaar domein maximum 3 m breed. Het ontwerp dient aan te tonen dat er twee voertuigen gestald kunnen worden. Het toegangspad naar de voortuin is maximum 1,50 m breed.</p> <p>Zijtuin: In de zijtuin kan een carport voorzien worden zoals bepaald in artikel 2.1.2.C.</p> <p>Achtertuintuin: In de achtertuin kan een vrijstaand bijgebouw opgericht worden zoals bepaald in artikel 2.1.2.C. In de achtertuin dient minimum 1 streekeigen hoogstamboom aangeplant te worden.</p>

2.1.3.B. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkeering na te streven.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden en dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg.</p> <p>Vanaf de voorgevel van de woning kan er een oppervlakte van maximaal 80 m² verhard worden.</p> <p>Wat is verharding: Terrassen, tuinpaden, kunstgras, vijvers, zwembaden, kiezelpaden...</p>

2.1.3.C. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Maximaal behoud bestaande reliëf.</p> <p>Kelders zijn <u>niet</u> toegestaan. (Half-) ondergrondse garages met een inrit vanuit de straat zijn eveneens <u>niet</u> toegestaan.</p>

2.1.3.D. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. Dit kan samen met een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m.</p>

Handtekening(en)

 Elektronisch ondertekend op 24/09/2025 door
Dries Jan Deferm, Burgemeester



 Elektronisch ondertekend op 24/09/2025 door
Evi Danielle Jans, Algemeen directeur

