

## 1. Types van algemeen voorschriften

### 1.1. GEBOUW(EN)

#### 2.1.A. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven.	Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de opgegeven maximale bouwkader, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

#### 1.1.B. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op eenzelfde thema.	<p>GABARIT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het hoofdgebouw telt maximaal 2 bouwlagen.</li> <li>- kroonlijsthoogte maximaal 6,50m,</li> <li>- De nokhoogte bedraagt maximum 12,50m.</li> </ul> <p>VLOERPEIL</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Max. 0,50m boven straatniveau.</li> </ul>

#### 1.1.C. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal grondpeil ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn en de nok.	De nokhoogte bedraagt maximaal 12.50m.

#### 1.1.D. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal grondpeil ter hoogte van de (voorgevel)bouwlijn en de kroonlijst.	De kroonlijsthoogte verhoogd worden tot maximaal 6,50m.

#### 1.1.E. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>-De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°, nok evenwijdig met of loodrecht op de straatas.</li> <li>-Andere daken: platte daken, zadeldaken, gebogen daken, schilddaken of wolfsdaken zijn toegelaten met dakhellingen tussen de 0° en de 45°</li> <li>-de uitvoering dient verenigbaar te zijn met de aansluitende buur.</li> </ul> <p>Indien er in een aaneengesloten huizenblok reeds een gebouw werd opgericht overeenkomstig een stedenbouwkundige vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige op te richten gebouwen in dat huizenblok dit vergunde gabarit moeten aanhouden.</p>

### 1.1.F. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'.	Halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan van de aanvraag verkavelingsvergunning.

### 1.1.G. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.  Nok met zadeldak evenwijdig aan de bouwlijn of een plat dak.

### 2.1.H. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nieuwe bouwzones staan aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwlijn wordt bepaald op basis van recent opgerichte gebouwen, waarmee een toekomstgerichte ruimtelijke ordening van het gebied wordt bekomen.	<ul style="list-style-type: none"><li>- De inplanting of bouwlijn van de woning ten opzichte van de voorliggende weg ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.</li><li>- Zijgevels: op minimaal 3,00m van de zijdelingse perceelgrens. Of op de perceelsgrens oor de blinde gevel.</li><li>- De maximale bouwdiepte voor het hoofdgebouw bedraagt 15.00m.</li><li>- De voorgevel van de woning moet samenvallen met de voorgevellijn, aangeduid op het verkavelingsplan.</li></ul>

### 2.1.I. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op eenzelfde thema.	Het hoofdgebouw telt maximaal 2 bouwlagen.  VLOERPEIL Max. 0,50m boven straatniveau.

### 2.1.J. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nvt.	Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag maar is toegelaten.

### 2.1.K. UITBOUW (veranda, carport)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Carports kunnen ingeplant worden in de zijtuinstroken.	BIJGEBOUWEN Bijgebouwen (tuinhuis, badhuis, ...) inplanten in de achtertuin op minimum 1,00m van de perceelsgrens, of op of tegen de perceelsgrens als ze tegen een bestaande scheidingsmuur

	<p>wordt opgericht of als de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken.</p> <p><b>CARPORTS EN GARAGES</b>  Carports en garages kunnen ingeplant worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de zijtuinstroken. Één zijgevel zal altijd aan het hoofdvolume grenzen en één gevel zal altijd op de naastgelegen perceelsgrens liggen.</li> <li>- In de achtertuin, op of tegen de perceelsgrens als ze tegen een bestaande scheidingsmuur wordt opgericht of als de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken, of op minimum 1,00m van de perceelsgrens.</li> </ul> <p>De totale oppervlakte bijgebouwen (bijgebouwen + carports) mag maximaal 40m<sup>2</sup> bedragen.</p>
--	--

### 2.1.L. TERRASSEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.</p>	<p>Waterdichte vlakken buiten de bouwzone zijn enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 30,00 m<sup>2</sup>) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

### 2.1.M. OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Nvt.	Nvt.

### 2.1.N. ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Er 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.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan en in voorkomend geval tegen de zijdelingse perceelsgrens.</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 totale max. vloeroppervlakte van max. de helft van de gelijkvloerse oppervlakte van de woonfunctie.</p> <p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak en/of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten.</p>

## 2.2. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

---

### VOORTUINSTROOK

#### 2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken.  Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

#### 2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

#### 2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Behoudens een brievenbus, afsluitingen, oprit en een toegangspad naar de voordeur zijn alle bovengrondse constructies verboden.

### ZIJTUINSTROOK

#### 2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.	Verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken.  Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.

#### 2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.	De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

## 2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>CARPORTS</p> <p>De "carport" is optioneel.</p> <p>Carports kunnen ingeplant worden in de zijtuinstroken. Één zijgevel zal altijd aan het hoofdvolume grenzen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De maximale hoogte van 3,50m.</li><li>- Een plat dak is steeds verplicht voor carports.</li></ul> <p>Een dakterras op het bijgebouw is niet toegestaan.</p> <p>Behoudens carport, afsluitingen en verhardingen zijn alle bovengrondse constructies verboden.</p>

## ACHTERTUINSTROOK

### 2.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake het aanleggen van verhardingen. In bepaalde gevallen kunnen noodzakelijke afwijkingen toegelaten worden. Een grotere oppervlakte verharding kan de leefbaarheid voor mindervaliden verbeteren.</p>	<p>Waterdichte vlakken buiten de bouwzone zijn enkel voor de verharding van een terras toegelaten (max. 30,00 m<sup>2</sup>) mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Bijkomende verhardingen, zoals opritten en toegangen tot de woning worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen. Opritten mogen slechts voorzien worden in de voortuinen en in de zijtuinstroken.</p> <p>Wateroverlast naar de omringende omgeving dient te allen tijde vermeden te worden.</p>

### 2.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren.</p>	<p>De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken</p>

### 2.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden ten opzichte van het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.</p> <p>Bijgebouwen worden losstaand van het hoofdgebouw opgericht. De zone voor bijgebouwen mag slechts voor 50% bebouwd worden. Zo krijgt men naargelang de keuze, verschillende constructies op de verschillende kavels.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>De woning bijgebouwen kunnen enkel bestemd worden als berging of tuinhuis.</p> <p>BIJGEBOUWEN</p> <p>Maximaal 1 bijgebouw (tuinhuis, badhuis, ...) toegelaten. Het wordt ingeplant in de tuinzone ofwel op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen of mits onderling schriftelijk akkoord gekoppeld. De gebouwen dienen opgericht te worden in de achtertuin op minimum 5m achter de maximale achtergevelbouwlijn. En met een maximale vloeroppervlakte van 20,00m<sup>2</sup>.</p> <p>De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2m, maximaal 4m (nokhoogte). Voor een bijgebouw met een plat dak is de hoogte maximaal 3m.</p> <p>De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 20m<sup>2</sup>. Het bijgebouw wordt opgericht in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw of in niet herbruikt hout.</p>

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het niet bebouwde gedeelte van de zone dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Afzonderlijke garages of parkeerplaatsen in de achtertuin zijn niet toegelaten.
---	--

## AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 2.2.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd naar éénvormig materiaalgebruik voor wat betreft de afgrenzing van de percelen. Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting.

### 2.2.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van het niet-bebouwd gedeelte dient optimaal gevrijwaard te worden.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of een paal met draadafsluiting van maximaal 2m hoogte met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 1m hoogte. De levende haag wordt ingeplant op minimum 0,50m uit de perceelsgrens.

### 2.2.C. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.  Het gaat om een hellend terrein, waar noodzakelijke reliëfwijzigingen beperkt zullen zijn.	Private tuinen.  Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg zal het bestaande reliëf aanpassen naar toegankelijkheid en verbinding met de rijweg. Alle reliëfwijzigingen zijn toegestaan voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.