

Algemene voorwaarden

Toelichting

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, meergezinswoningen zijn niet mogelijk. 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.

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 kantoorfunctie, vrij 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 geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

Voorschriften Kavels

OPEN Bebouwing

1. Gebouw

Kroonlijsthoogte

Toelichting

Er worden richtlijnen opgelegd naar minimale en maximale kroonlijsthoogtes binnen de verkaveling.

Voorschrift

In geval van uitvoering met een hellend dak, wordt een kroonlijsthoogte tussen 3.20m en de 6.20m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken, toegestaan.

In geval van uitvoering met een plat dak, wordt een kroonlijsthoogte van maximaal 6.50m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken, toegestaan.

Dakuitvoering

Toelichting

Maximale en minimaal toegestane dakhelling en -hoogte.

Voorschrift

Zadeldak met helling tot maximaal 55°.

Het gedeelte van het gelijkvloers met een grotere bouwdiepte dan de verdieping, kan worden afgewerkt met een plat dak met een maximale hoogte van 3,5m, gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse vertrekken.

Platte daken worden eveneens toegestaan.

Type gebouw

Toelichting

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor woningen van het type open bebouwing.

Voorschrift

De loten zijn, zoals wordt weergegeven op het verkavelingsplan, voorzien voor het oprichten van woningen van het type open bebouwing.

Materiaalgebruik

Toelichting

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen, een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.

Voorschrift

Gevelmaterialen zijn vrij te kiezen.
Zonnepanelen/zonnecollectoren zijn toegelaten

Inplanting (afstand tot..)

Toelichting

De voorgestelde inplanting wordt weergegeven op het verkavelingsplan.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld met een max. bebouwbare oppervlakte. De voorbouwlijn zoals aangegeven op het verkavelingsplan moet worden gevolgd.

De bouwvrije zijstroken zijn minimaal 3 meter.

De maximale bouwdiepte bedraagt 18m (inclusief mogelijke veranda) indien een woning met één bouwlaag gerealiseerd wordt.

Indien er geopteerd wordt voor een woning met twee bouwlagen, is de bouwdiepte beperkt tot 15m (inclusief mogelijke veranda) op het gelijkvloers en 12m op het verdiep.

Vloerpeil inkom-garage: maximaal 35cm boven het bestaande maaiveld

Aantal bouwlagen

Toelichting

Aantal toegestane bouwlagen.

Voorschrift

Maximaal twee verdiepingen + dakverdieping

Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting

Reliëfwijzigingen

Voorschrift

Reliëfwijzigingen worden toegestaan in functie van het bouwrijp maken van de percelen en het bereikbaar maken van de (bij)gebouwen.

Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woningen en voor de toegang tot de woningen.

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

- Verharding

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen daarbuiten voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Buiten deze bouwzones en verharde zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

- Groenaanleg

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Buiten de bouwzones en verharde zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Zijtuinstrook

- Verharding

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen daarbuiten voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Buiten deze bouwzones en verharde zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

- Groenaanleg

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Buiten de bouwzones en verharde zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

- Constructies

Toelichting

Uitgevoerd in hout, metaal, glas of zelfde materialen als het hoofdgebouw.
Zonnepanelen en/of zonnecollectoren toegelaten.

Voorschrift

De oprichting van een open constructie die dienst doet als carport wordt toegestaan in de zijtuinstrook. Inplanting op minimum 2m achter de voorgevellijn. De constructie moet voldoende transparant zijn, dus enkel bestaan uit palen/zijwand tegen de perceelsgrens en een afdekking, de carport moet de volledig breedte van de zijdelingse strook innemen en de hoogte moet beperkt blijven tot 3 meter.

Achtertuintrook

- Verharding

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen daarbuiten voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Buiten deze bouwzones en verharde zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

- Groenaanleg

Toelichting

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

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Private tuinen

Buiten de bouwzones en verharde zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

- Constructies

Toelichting

Uitgevoerd in hout, metaal, glas of zelfde materialen als het hoofdgebouw. Zonnepanelen/zonnecollectoren toegelaten.

Voorschrift

Mogelijks vrijstaand tuinhuis, serre, poolhouse of terrasoverkapping.

Inplanting: Op 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een (bestaande) scheidingsmuur op de perceelsgrens bouwen, zonder de (bestaande) scheidingsmuur te wijzigen.

Max. oppervlakte 40 m²

Plat dak: Kroonlijsthoogte max. 3,50m.

Hellend dak: Zadeldak met helling van max 35°, kroonlijsthoogte max. 3.00 m, nokhoogte max. 3.80m

Alle werken vrijgesteld van de vergunningsplicht zijn toegelaten.

Afsluitingen op de perceelsgrens

- Materiaal

Toelichting

Afscherming van de privacy door afsluitingen is mogelijk, zonder echter het open karakter van de verkaveling te belemmeren en het groene karakter van de verkaveling dient gewaarborgd te blijven.

Voorschrift

Toegelaten in voortuin:

- levende hagen
- draadafsluitingen
- sierhekkens
- open hekwerk tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes

Toegelaten zone koeren en hovingen:

- levende hagen
- draadafsluitingen met een betonplaat aan de grond
- sierhekkens

Verboden:

- afsluitingen uit sierbeton
- plastieken zeilen

- Uitvoering

Toelichting

Opgelegde maximale hoogtes

Voorschrift

Open hekwerk tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes tot max. hoogte van 75cm.

Overige afsluitingen uitgevoerd in toegelaten materialen, max. tot 2m hoogte.

- **Andere voorschriften voor de tuinzones**

Toelichting

Vijvers en/of zwembaden toegelaten in de achtertuinstrook.

Voorschrift

Min. 2m van de perceelsgrens met een max. oppervlakte van 50m².