

# VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

---

## Algemeen

Alle voorzorgen dienen genomen te worden om de te behouden bomen en de nieuw aan te planten bomen volledig te beschermen tijdens de geplande werken. De bomen dienen beschermd te worden zodat beschadigingen aan de wortelzone, stam en kroon uitgesloten zijn.

Binnen de kroonprojecties mogen geen bouwketen staan.

Bouwmaterialen opslaan en/of zand- en gronddepots inrichten binnen de kroonprojecties is niet toegestaan. Cementresten, spoelwater en andere reststoffen (verpakkingen enz...) dienen zorgvuldig afgevoerd te worden.

Lozingen in bodem en/of oppervlaktewater is nooit toegestaan..

Tijdens de uitvoering van de werken dient een tijdelijk hekwerk geplaatst, in een ruime diameter rond de stam van de bomen, zodat de bomen voldoende beschermd worden.

## SPECIFIEKE VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

---

### GEBOUW (woonentiteiten loten 1 tem 7) :

#### 1 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Voorgevelbreedte: minimaal 10 meter en maximaal zoals aangeduid op het plan.</li><li>• Bouwdiepte: gelegen binnen de bouwzone aangeduid op het plan.</li></ul>

#### 2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit toont aan welk volume het bebouwde gedeelte mag zijn.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Loten 1, 2 en 3: De gebouwen bestaan uit één bouwlaag onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</li><li>• Loten 4, 5, 6 en 7: De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen onder de kroonlijst, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</li></ul> <p>Vloerpeil: de aanzet van de inkomdorpel zal niet hoger liggen dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het terrein.</p>

#### 3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Loten 1, 2 en 3: de nokhoogte bedraagt maximaal 9 meter.</li><li>• Loten 4, 5, 6 en 7: de nokhoogte bedraagt maximaal 12 meter.</li></ul>

#### 4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De opgegeven hoogtes worden gemeten vanaf het vloerpeil.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Loten 1, 2 en 3: de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3 meter.</li><li>• Loten 4, 5, 6 en 7: de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6 meter.</li></ul>

#### 5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De dakvorm is vrij. De functies in de dakvolumes zijn complementair aan die van wonen. Het dakvolume wordt niet gerekend als bouwlaag.	Zowel hellende als platte daken zijn toegelaten. Bij hellende daken zal de dakhelling gelegen zijn tussen 30 en 55°.  Balkons, loggia's, stand- en dakvensters zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden: - de gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot de helft van de gevelbreedte. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden bedraagt minimum 1,00 meter. - de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 meter gemeten op 40 cm achter het gevelvlak.

#### 6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen begrepen in onderhavige verkaveling liggen in het BPA "Bernt". De omgeving wordt gekenmerkt door open, halfopen en gesloten bebouwing. In deze zone voorziet het BPA enkel woningen in open bebouwing. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Bouwen van vrijstaande ééngezinswoningen. Enkel woningen in open bebouwing zijn toegelaten.  Zorgwoningen cfr. VCRO zijn tevens toegelaten.  Per woongelegenheid is minimum één autoberging verplicht. Deze autoberging dient in pandig in de woning voorzien te worden.

#### 7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<u>Architectuur</u> Het bouwvolume dient een architectuur met een kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving en in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

	<p><u>Materialen</u></p> <p>De kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.</p> <p>- Voor dakkapellen is de keuze van bouwmaterialen vrij.</p> <p>- PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren, rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.</p>
--	--

## 8 INPLANTING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Er wordt afgeweken van de bepalingen van het BPA "Bernt" wat betreft de inplanting van de woningen. De inplanting van de toekomstige woningen wordt bepaald in functie van het maximaal behoud van de bestaande bomen op dit terrein.</p>	<p><u>De afstand tot de rooilijn:</u></p> <p>* Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan voor de verplichte voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn van de Weststraat; de voorbouwlijn bevindt zich op ±11 meter uit de rooilijn.</p> <p>* Voor de loten aan de Sanderuslaan bevindt de voorbouwlijn zich tussen 5 en 13 meter achter de rooilijn van de Sanderuslaan, volgens de verplichte voorstelling op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u></p> <p>Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Het maximale bouwkader wordt op het verkavelingsplan weergegeven en ten allen tijde dienen de minimale vermelde afstanden ten opzichte van de zijkavelgrenzen gerespecteerd te worden. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3 meter.</p> <p><u>Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u></p> <p>Zie grafische aanduiding op verkavelingsplan. Door het maximale bouwkader vast te leggen op het verkavelingsplan, ligt ook de minimum afstand ten opzichte van de achterkavelgrens vast.</p>

## 9 AANTAL BOUWLAGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>- Loten 1, 2 en 3: De gebouwen bestaan uit één bouwlaag, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p> <p>- Loten 4, 5, 6 en 7: De gebouwen bestaan maximaal uit twee bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p>

## 10 ONDERGRONDS GEDEELTE

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De ondergrondse bouwlaag is bedoeld als kelder- of kruipkelderruimte.	Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum één ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

## 11 UITBOUW (Veranda)

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Veranda's worden toegelaten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone. Met andere woorden wanneer de bouwzone niet tot de grens benut wordt voor het hoofdgebouw kan tegen het gebouw een veranda worden opgericht binnen de bouwzone.

## 12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.  Hierbij wordt expliciet verwezen naar het besluit van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen.	Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen, diensten en kantoren toegelaten; geen horeca. De nevenbestemming wordt beperkt tot 25% van de bouwoppervlakte.

## **VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES**

### **1 VOORTUINSTROOK**

#### **1.1 VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin is de zone, gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.</p>	<p>Enkel volgende verhardingen zijn voor alle loten toegelaten in de voortuinstrook :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-paden, palend aan de bebouwing en toegangspaden met een maximale breedte van 1,50 meter</li><li>-opritten à rato van 3,50 meter per vergunde garage, carport en/of toerit naar parkeervoorziening; deze opritten worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en dienen gerealiseerd zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li></ul> <p>De aanleg van de oprit kan nooit aanleiding geven tot het verwijderen van de bomen op het openbaar domein.</p>

#### **1.2 GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>Hagen hebben een maximum hoogte van 1 meter langs de straatzijde; op de zijgrenzen tussen twee percelen bedraagt deze hoogte maximum 1 meter. Enkel hagen al dan niet versterkt met een draadafsluiting zijn toegelaten. Gesloten afsluitingen, andere dan hagen, zijn te allen tijde verboden.</p> <p>Het vellen van de aanwezige hoogstammige bomen op deze kavels is steeds vergunningsplichtig en deze werken kunnen niet vrijgesteld worden van het aanvragen van een vergunning.</p>

#### **1.3 CONSTRUCTIES**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Dit hoeft geen verdere toelichting.</p>	<p>In de voortuinstrook mogen behalve afsluitingen, oprit, toegangspad en brievenbus geen andere constructies worden opgericht. Brievenbussen en pilasters van toegangshekkens hebben een maximale hoogte van 1,30 meter.</p>

## 2 ZIJTUINSTROOK

### 2.1 VERHARDING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een eventueel tuinpad en een pad langsheen de woning met een maximale breedte van 1,50 meter. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de monoliete verharding moet afwateren naar de eigen tuinzone.

### 2.2 GROENAANLEG

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2 meter.

## 3 ACHTERTUINSTROOK

### 3.1 VERHARDING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het is de bedoeling om het groene karakter te bewaren. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.	De verharding wordt beperkt tot een terras achter de woning en een eventueel tuinpad. De verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of de monoliete verharding moet afwateren naar de eigen tuinzone.

### 3.2 GROENAANLEG

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	De groenaanleg in deze zone is vrij aan te leggen. Hagen op de perceelsgrens hebben een maximum hoogte van 2 meter. De bestaande beplanting zal zoveel als mogelijk behouden blijven, inzonderheid de op het verkavelingsplan aangeduide te behouden bomen. Het vellen van de aanwezige hoogstammige bomen op deze kavels is steeds vergunningsplichtig en deze werken kunnen niet vrijgesteld worden van het aanvragen van een vergunning.

### 3.3 CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er is een beperkte ruimte voorzien voor bijgebouwen.</p> <p>De bijgebouwen moeten opgericht worden in kwalitatieve materialen zodanig dat zij geen visuele hinder vormen voor de aanpalenden.</p>	<p>Er geldt een maximum van 40 vierkante meter oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning.</p> <p>Bergplaatsen worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw ofwel in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht al dan niet gecombineerd met metaal en baksteen.</p> <p>Tuinhuisjes worden uitgevoerd in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,50 meter.</p> <p><u>Dakvorm:</u> Plat dak of een hellend dak met een maximale helling van 45°.</p> <p>De bijgebouwen dienen ingeplant te worden op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en op minimum 2 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw.</p> <p>Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, gekoppeld worden met een gelijkwaardig bijgebouw op een aanpalend perceel.</p> <p>Het bijgebouw kan enkel als tuinberging benut worden. Er kan onder geen voorwaarden een woonfunctie of autostalplaats in toegestaan worden.</p>

## 4 AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 4.1 MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Iedere eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Onder open afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas.</p> <p>Onder gesloten afsluiting wordt oa. verstaan : haag, hout,...</p>	<p>Enkel hagen al dan niet versterkt met een draadafsluiting zijn toegelaten.</p> <p>Gesloten afsluitingen, andere dan hagen, zijn te allen tijde verboden.</p>

### 4.2 UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder open afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas.</p> <p>Onder gesloten afsluiting wordt oa. verstaan : haag, hout,...</p>	<p><u>Langs de straatzijde :</u></p> <p>De hoogte van de afsluiting bedraagt maximum 1 meter.</p>

	<p><u>Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn :</u> De hoogte van de afsluiting bedraagt maximum 1 meter.</p> <p><u>Op de overige kavelgrenzen :</u> Afsluiting maximum 2 meter hoog. Enkel hagen al dan niet versterkt met een draadafsluiting zijn toegelaten. Gesloten afsluitingen, andere dan hagen, zijn te allen tijde verboden.</p>
--	---

## 5 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Dit hoeft geen verdere toelichting.	Op elk lot is een regenwaterput verplicht te voorzien.