

## **SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN M. SCHEPERSLAAN 19 EN 21**

### **loten: Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6 Gebouw**

#### **Oppervlakte**

Bestaand voorschrift vergund  
Afmetingen

Bouwwdiepte:            gelijkvloers maximum. 15 m

op de verdieping max : 12 m

gevelhoogte (gemeten tussen voetpad en onderkant kroonlijst): begrepen tussen 3 men 5,8 m

bouwbreedte: minimum 8 m en maximum 12 m

-            dakhelling : 25° - 40° (zadeldak)

<p><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.</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><b>Voorschrift</b> De voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-            De voorgevel ligt op 6m van de rooilijn</li></ul> <p>De vrijstaande gevels :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-            op 3m van de zijdelingse perceelgrens</li></ul> <p>Bouwwdiepte (te meten vanaf de voorbouwlijn):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-            op het gelijkvloers maximaal 15m gemeten vanaf de voorbouwlijn</li><li>-            op de verdieping maximaal 12m gemeten vanaf de voorbouwlijn</li></ul> <p>Dit alles dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen realiseren.</p>
---	---

#### **Volume**

Bestaand voorschrift vergund  
Afmetingen

Bouwwdiepte:            gelijkvloers maximum. 15 m

op de verdieping max : 12 m

gevelhoogte (gemeten tussen voetpad en onderkant kroonlijst): begrepen tussen 3 men 5,8 m

bouwbreedte: minimum 8 m en maximum 12 m

-            dakhelling : 25° - 40° (zadeldak)

<p><b>Toelichting</b>  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.</p> <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><b>Voorschrift</b>  Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst</li> </ul> <p>Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m.  Nokhoogte maximaal 11.50 m.</p> <p>Vloerpeil gelijkvloers: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen te zijn, maximaal 0,50m hoger ten opzichte van het peil van de voorliggende weg.</p> <p>Dakvorm: plat of hellende daken, vrij te kiezen tussen 0° en 45°</p>
---	--

### **Nokhoogte**

Bestaand voorschrift vergund  
- dakhelling : 25° - 40° (zadeldak)

<p><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.</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><b>Voorschrift</b>  Nokhoogte maximaal 11.50 m.</p>
--	--

### **Kroonlijsthoogte**

Bestaand voorschrift vergund  
gevelhoogte (gemeten tussen voetpad en onderkant kroonlijst): begrepen tussen 3 men 5,8 m

<p><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.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale</p>	<p><b>Voorschrift</b>  Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst</li> </ul> <p>Kroonlijsthoogte maximaal 6,50 m</p>
---	---

vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.	
--	--

### **Dakuitvoering**

Bestaand voorschrift vergund  
 - dakhelling : 25° - 40° (zadeldak)

<p><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.</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><b>Voorschrift</b>          Dakvorm: plat of hellende daken, vrij te kiezen tussen 0° en 45°</p> <p>Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat</p>
--	--

### **Type gebouw**

alleenstaande woningen

max. twee bouwlagen onder de kroonlijst

<p><b>Toelichting</b>          Het bouwvolume heeft 3 volledige vrijblijvende open gevels</p>	<p><b>Voorschrift</b>          Open bebouwing</p> <p>Ondergrondse kelders en /of garages zijn niet toegelaten</p> <p>?Open? carport kan in de 3m zijtuinstrook, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 2m achter de voorgevellijn, met een maximale diepte van 10m</li> <li>- Hoogte dakrand: 2.5m; plat dak</li> <li>- Open constructie</li> <li>- Tussen de gekoppelde carports moet er een ruimtelijke samenhang bestaan in vormgeving (bouwlijn, dakrandhoogte en materiaal). De aanpalende eigenaar dient hiervoor zijn akkoord te geven. Bij gebrek aan akkoord, dient de carport uitgevoerd te worden in een duurzame houtsoort, volgens de hierboven opgelegde richtlijnen.</li> </ul> <p>Dit alles dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen</p>
---	---

	realiseren.
--	-------------

### **Materiaalgebruik**

 Dak- en gevelmaterialen (aard en kleur) zijn aan te passen aan de omringende bebouwing

<p><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 evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten binnen het wettelijk kader.</p>	<p><b>Voorschrift</b>  <u>Gevelmaterialen</u>: duurzame en kwalitatieve materialen, passend binnen de bebouwde omgeving.</p> <p>Tussen de gekoppelde carports moet er een ruimtelijke samenhang bestaan in vormgeving (bouwlijn, dakrandhoogte en materiaal). De aanpalende eigenaar dient hiervoor zijn akkoord te geven. Bij gebrek aan akkoord, dient de carport uitgevoerd te worden in een duurzame houtsoort, volgens de hierboven opgelegde richtlijnen</p> <p><u>Dakmaterialen</u>: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat</p>
--	--

### **Inplanting**

zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan

vrijblijvende afgewerkte gevels op min.. 3 m van de perceelsgrens;

de voorgevel in te planten zoals aangegeven op het verdelingsplan;

<p><b>Toelichting</b>  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.</p>	<p><b>Voorschrift</b>  De voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorgevel ligt op 6m van de rooilijn</li> </ul> <p>De vrijstaande gevels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op minimaal 3m van de zijdelingse perceelsgrens</li> </ul> <p>Zie verkavelingsplan</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en een randzone van 3m rond de woning is een beperkte ophoging van het bestaand reliëf mogelijk die aansluit op het bestaand reliëf, alsook ophoging van de inrit van 3m breedte is toegestaan mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Dit alles dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen</p>
--	---

	realiseren.
--	-------------

### **Aantal bouwlagen**

- max. twee bouwlagen onder de kroonlijst

<p><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.</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><b>Voorschrift</b> Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst</li> </ul>
---	--

### **Ondergronds gedeelte**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Dit dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen realiseren.</p>	<p><b>Voorschrift</b> Ondergrondse kelders en /of garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Dit alles dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen realiseren.</p>
---	--

### **Uitbouw (veranda, carport)**

geen voorschriften

<p><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.</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><b>Voorschrift</b> ?Open? carport kan in de 3m zijtuinstrook, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 2m achter de voorgevellijn, met een maximale diepte van 10m</li> <li>- Hoogte dakrand: 2.5m; plat dak</li> <li>- Open constructie</li> <li>- Tussen de gekoppelde carports moet er een ruimtelijke samenhang bestaan in vormgeving (bouwlijn, dakrandhoogte en materiaal). De aanpalende eigenaar dient hiervoor zijn akkoord te geven. Bij gebrek aan akkoord, dient de carport uitgevoerd te worden in</li> </ul>
--	---

	een duurzame houtsoort, volgens de hierboven opgelegde richtlijnen
--	--

### **Terrassen**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p><b>Voorschrift</b> Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Er kan hierop enkel een uitzondering gemaakt worden indien om technische redenen geen waterdoorlatende verharding mogelijk is.</p> <p>Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor paden/terras, met een maximum van 1/5 van de oppervlakte achtertuin.</p> <p>Dit alles dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen realiseren.</p>
--	---

### **Andere voorschrift voor het gebouw**

Geen voorschrift

<p><b>Toelichting</b> Het gaat om een hellend terrein.</p> <p>Het maaiveld daalt naar de gracht toe (zie hoogteplan).</p> <p>Het bestaand reliëf wordt maximaal behouden, met uitzondering voor de inplanting van de gebouwen en een randzone van 3m rond de woning .</p> <p>De verkaveling ligt in een gebied met een middelgrote kans op overstromingen .</p> <p>In het kader van duurzaamheid zijn fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers geïntegreerd op het dakvlak toegelaten, op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld ontstaat en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie van schaduwwerking).</p>	<p><b>Voorschrift</b> Zwembaden en bijgebouwen zijn niet toegelaten in de achtertuinen.</p> <p>Dit alles dient om het waterrobuust bouwen zo goed mogelijk te kunnen realiseren.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld en geen hinder naar de omliggende percelen (vb in functie naar schaduwwerking) ontstaat.</p>
--	---

### **Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

### **Voortuinstrook**

#### **Verharding**

geen voorschriften

<b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	<b>Voorschrift</b> Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden in waterdoorlatende materialen .
--	--

### **Groenaanleg**

geen voorschriften

<b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	<b>Voorschrift</b> Voortuin: bouwvrij. Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden in waterdoorlatende materiale
--	---

### **Constructies**

geen voorschriften

<b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	<b>Voorschrift</b> Voortuin: bouwvrij.  Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin.
--	---

### **Zijtuinstrook**

#### **Verharding**

geen voorschriften

<b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	<b>Voorschrift</b> Zijtuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.
--	---

### **Groenaanleg**

geen voorschriften

<b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	<b>Voorschrift</b> Zijtuin: Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor inritten en paden.
--	---

### **Constructies**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p><b>Voorschrift</b> "Open" carport kan in de 3m zijtuinstrook, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimum 2m achter de voorgevellijn, met een maximale diepte van 10m</li> <li>- Hoogte dakrand: 2.5m; plat dak</li> <li>- Open constructie</li> <li>- Tussen de gekoppelde carports moet er een ruimtelijke samenhang bestaan in vormgeving (bouwlijn, dakrandhoogte en materiaal). De aanpalende eigenaar dient hiervoor zijn akkoord te geven. Bij gebrek aan akkoord, dient de carport uitgevoerd te worden in een duurzame houtsoort, volgens de hierboven opgelegde richtlijnen.</li> </ul> <p>Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin.</p>
--	---

### **Achtertuintrook**

### **Verharding**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p><b>Voorschrift</b> Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor paden, met een maximum van 1/5 van de oppervlakte achtertuin.</p>
--	--

### **Groenaanleg**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p>	<p><b>Voorschrift</b> Achtertuin:</p> <p>Een maximale groenvoorziening wordt nagestreefd. Verhardingen in waterdoorlatende materialen dienen beperkt te worden tot de noodzakelijke verhardingen voor paden, met een maximum van 1/5 van de oppervlakte achtertuin.</p>
--	---

### **Constructies**

Voor de overige loten kan het oprichten van een enkel vrijstaande achtergebouwtje toegelaten worden, doch enkel in functie van bergplaats, ruimte voor kleinvee of tuinhuisje. De Totale oppervlakte hiervan mag de 42 m<sup>2</sup> niet overschrijden. De hoogte tot de kroonlijst mag de 3m



niet te boven gaan. Deze konstrukties dienen opgetrokken in dezelfde materialen en bedaking als deze gebruikt voor het hoofd gebouw. Tenzij niet anders mogelijk dienen deze achtergebouwtjes ingeplant op min. 6m achter de uiterste achtergevellijn der hoofdkonstruktie en op 2m van de perceelsgrenzen, behalve wanneer aangebouwd wordt tegen een bestaand bijgebouw of wanneer bijgebouwen aan weerszijde van de perceelsgrens gelijktijdig opgericht worden. Alleszins moet het gebouw op zich esthetisch verantwoord te zijn.

<p><b>Toelichting</b> Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p> <p>Zwembaden en bijgebouwen in de achtertuin worden niet toegestaan.</p>	<p><b>Voorschrift</b> Zwembaden en bijgebouwen zijn niet toegelaten in de achtertuinen.</p> <p>Het stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin.</p>
---	---

### **Afsluitingen op de perceelsgrens**

#### **Materiaal**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad en dergelijke).</p>	<p><b>Voorschrift</b> Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.</p> <p>In de voortuinstrook:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afsluitingen op de rooilijn: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Metselwerk met een max. hoogte 75cm is ook toegestaan.</li> <li>- In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.</li> </ul> <p>Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.</p> <p>Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden, max. hoogte 2m. Betonplaten zijn verboden.</p>
--	---

#### **Uitvoering**

geen voorschriften

<p><b>Toelichting</b> Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad en dergelijke).</p>	<p><b>Voorschrift</b> Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.</p> <p>In de voortuinstrook:</p>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afsluitingen op de rooilijn: haagbeplanting max. hoogte 1m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan. Metselwerk met een max. hoogte 75cm is ook toegestaan.</li><li>- In de achteruitbouwstrook: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.</li></ul> <p>Zijdelingse perceelsscheidingen, vanaf voorbouwlijn: haagbeplanting max. hoogte 2m, combinatie met draadafsluiting is toegestaan.</p> <p>Omwille van de privacy kan vanaf de achtergevel over een beperkte lengte ander materiaal (metselwerk, hout) toegestaan worden, max. hoogte 2m. Betonplaten zijn verboden.</p>
--	--