

## Functies en voorschriften voor kavels 1-2 (bouwdiepte 17m) (specifieke voorschriften)

### GEBOUW

#### Oppervlakte

##### Toelichting

De woning dient zich binnen de maximale inplantingszone te bevinden.

##### Voorschrift

Op het verkavelingsplan wordt de maximale inplantingszone weergegeven. De oppervlakte van de inplantingszone is voor het hoofdgebouw dan ook de maximale inschrijving.

#### Volume

##### Toelichting

Binnen de voorschriften wordt een verplicht minimaal volume opgelegd met zadeldak. Dit zorgt ervoor dat de gabaritten van aanpalende woningen esthetisch op elkaar zullen aansluiten. Eventuele uitbouwen zijn dan vrij te kiezen, weliswaar verplicht met plat dak. De eerst vergunde woning binnen een bouwblok is steeds bepalend voor het gabarit van de aanbouwende woningen.

Het afgewerkte (genormaliseerd) maaiveldpeil is mee bepalend voor de bepaling van vloerpas en kroonlijst.

##### Voorschrift

Bij **gekoppelde bebouwing** langsheen de perceelsgrens (gemene zijgevel) wordt een maximale bouwdiepte van 17m gerealiseerd overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, over een minimum breedte van 7 meter en een maximumbreedte zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Binnen een bouwblok is de eerst vergunde woning bepalend voor het gabarit van de aansluitende woningen.

##### **Bouwdiepte**

gelijkvloers : minimaal 9m en max. 17m  
verdieping : minimaal 9m en max. 13m

## Nokhoogte

### Toelichting

De eerst vergunde woning binnen een bouwblok is steeds bepalend voor de nokhoogte van de aanbouwende woningen.

### Voorschrift

De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00 meter.

## Kroonlijsthoogte

### Toelichting

De eerst vergunde woning binnen een bouwblok is steeds bepalend voor de kroonlijsthoogte van de aanbouwende woningen.

### Voorschrift

Kroonlijst voorgevel: maximaal 6.50m

Overige gevels:

Tot op een diepte van **9m**: dezelfde als voorgevel

Tussen **9m en 13m** diepte: maximum dezelfde hoogte als de voorgevel

**Overige diepte**: maximum 3,50m

## Dakuitvoering

### Toelichting

Om een harmonisch aansluiting mogelijk te maken tussen aanbouwende woningen, wordt de dakhelling bepaald door de eerstbouwende binnen een bouwblok (of voor vergunning vatbare aanvraag).

### Voorschrift

Dakhelling van maximum 45° of platte daken.

In het geval van aaneengesloten bebouwing sluit het bouwvolume en het dak, harmonisch aan bij de naburige woning. Binnen een bouwblok is de eerstbouwende of vergunde woning bepalend voor het gabarit.

## Type gebouw

### Toelichting

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

Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen  
Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte.

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.

Naar gelang de aanduidingen op het verkavelingsplan wordt volgende bebouwingswijze opgelegd : halfopen .

## Materiaalgebruik

### Toelichting

Binnen een bouwblok zal de materiaalkeuze op elkaar afgestemd worden om een harmonieus geheel te bekomen.

### Voorschrift

Binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepoetsing. Natuursteen, hout en zink mag eveneens gebruikt worden met een maximum van 25% van het geveloppervlak.

## **Inplanting**

### Toelichting

De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.

### Voorschrift

De voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn. Ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden bij gekoppelde woningen.

De vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan.

## **Aantal bouwlagen**

### Toelichting

Om het residentiële karakter van de verkaveling te benadrukken, wordt hoogbouw niet toegelaten in de verkaveling. De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen.

### Voorschrift

Bij gekoppelde bebouwing worden minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd.

## **Ondergronds gedeelte**

### Toelichting

Een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Ondergrondse parkeergarages, toegankelijk vanaf de openbare weg, zouden dit straatbeeld te veel verstoren.

### Voorschrift

Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping is wel toegelaten.

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

### Toelichting

Veranda an carport toegelaten.

### Voorschrift

#### ***Carport***

in de zijtuinstrook is het toegelaten een carport te plaatsen.

#### ***Veranda***

Een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden. De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De maximale hoogte bedraagt 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.

## **Terrassen**

### Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

### Voorschrift

Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning.

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, .... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

## **Oversteek t.o.v. het grondoppervlak**

### Toelichting

Om de architecturale vrijheid niet te belemmeren worden uitsprongen uit het voorgevelvlak toegestaan indien ze voldoen aan de vooropgestelde normen.

### Voorschrift

Eventuele uitsprongen uit het hoofdvolume zijn toegestaan maximaal 0.60 meter uit voorgevelvlak, op minimaal 2.50 meter hoogte en minimaal 0.60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

## Andere voorschriften voor het gebouw

### Toelichting

Per woning moet minimaal 1 autostaanplaats op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, carport, ... afhankelijk van de aanduidingen op het grondplan.

### Voorschrift

#### ***Inpandige garage***

Een inpandige garage is toegestaan, doch niet verplicht.

## VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### VOORTUINSTROOK

#### Verharding

##### Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

##### Voorschrift

In de voortuinstrook dienen de verhardingen te worden beperkt tot maximaal 50%. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, .... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

De totale oppervlakte aan verharding is maximaal 20% van de totale perceelsoppervlakte.

#### Groenaanleg

##### Toelichting

Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve voortuinen wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.

##### Voorschrift

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen.

## **Constructies**

### Toelichting

Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.

### Voorschrift

In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...

## **ZIJTUINSTROOK**

### **Verharding**

#### Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

#### Voorschrift

Rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Een pad van 1 meter breed kan rondom de woning worden voorzien.

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd.

### **Groenaanleg**

#### Toelichting

Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve voortuinen wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.

#### Voorschrift

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen.

## **Constructies**

### Toelichting

Per woning moet minimaal 1 autostaanplaats op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, carport, ... afhankelijk van de aanduidingen op het grondplan.

### Voorschrift

In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht.

De maximale inschrijving bedraagt 3x6 meter. De hoogte bedraagt maximaal 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.

## **ACHTERTUINSTROOK**

### **Verharding**

#### Toelichting

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

#### Voorschrift

Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning.

Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, .... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

## Groenaanleg

### Toelichting

Ook bij de plantenkeuze voor de privatieve achtertuinten wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.

### Voorschrift

Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies.

Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen.

## Constructies

### Toelichting

Voor het oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van gekoppelde uitvoering kunnen deze op de gemeenschappelijke grens geplaatst worden.

### Voorschrift

In de tuinzone kunnen bergplaatsen worden opgetrokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte maximum 40m<sup>2</sup> bedraagt.

Voor de bijgebouwen worden zowel platte daken als hellende daken toegelaten.

### AARD

Tuinhuis, tuinberging, poolhouse ... Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie.

### INPLANTING

De voorgevel op minstens 5 meter achter de zone voor hoofdgebouwen. De achtergevel en zijgevels op minimaal 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

### AFMETINGEN

De bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>. De totale hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil ter hoogte van het op te richten bijgebouw.

### DAKVORM

Hellende daken met een dakhelling van maximum 45° of platte daken.

### MATERIAAL

Het bijgebouw dient te worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of niet-herbruikt hout.

## **AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS**

### **Materiaal**

#### Toelichting

Voldoende hoge afsluitingen zijn mogelijk om voldoende privacy te garanderen. Uitzondering hierop zijn deze in de voortuinstrook. Om de zichtbaarheid te optimaliseren, wordt hier de hoogte beperkt tot 1 meter.

#### Voorschrift

### **Erfscheidings tussens private kavel en het openbaar domein (voortuin)**

Een groene haag met een maximale hoogte van 1,00m, in heester- of boomsoorten, in de voortuinen.

### **Afsluitingen (andere dan deze in de voortuin)**

#### AARD

Draadafsluiting, houten tuinafsluiting of hagen. Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.

#### AFMETINGEN

Maximale hoogte van 2 meter. In de voortuinstrook mogen de afsluiting of haag een maximale hoogte hebben van 1 meter.

## **Uitvoering**

### Toelichting

### Voorschrift

Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderlinge overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.

## **ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES**

### **Zwembad / zwemvijver**

#### Toelichting

Een zwembad of zwemvijver zijn toegestaan als ze de tuinfunctie ondersteunen.

#### Voorschrift

In de tuinzone is een zwembad of (zwem)vijver op minimaal 2m van de perceelsgrenzen, op minimaal 2m achter de zone voor hoofdgebouwen en met een maximale oppervlakte van 50m<sup>2</sup> toegestaan.