



## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De nevenfuncties worden beperkt gehouden om de woonkwaliteit niet in het gedrang te brengen. De focus ligt op de woonfunctie.</p>	<p><b>1 samenvoegen</b></p> <p>Het samenvoegen van bouwkavels is niet toegestaan.</p> <p><b>2 algemene bepalingen met betrekking tot de bestemmingsvoorschriften voor ééengezinswoningen.</b></p> <p><b>2.1 bepalingen m.b.t. de hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Deze zone is bestemd voor wonen en de bijhorende private tuinzone.</li></ul> <p><b>2.2 bepalingen m.b.t. de nevenbestemming</b></p> <p>Binnen deze zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kantoren, dienstverlening en vrije beroepen. Deze nevenfuncties worden enkel toegelaten in het hoofdgebouw met een maximum van 100m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte.</li></ul> <p><b>2.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de specifiek aangeduide deelzone 'G/C', bijgebouwen.</li><li>• De zone voor bijgebouwen is bestemd voor parkeren van auto/fietsen en bergruimte behorende bij de woonfunctie.</li></ul>

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>3 referentiepeil</b></p> <p>Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,40 meter boven het peil van de boordsteen (referentiepeil) van de voorliggende openbare weg ter hoogte van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de gemene scheidingslijn</li></ul> <p><b>4 bouwhoogte</b></p> <p>De maximale bouwhoogte wordt aangegeven in de voorschriften. De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil. De interne verdeling van deze maximale hoogte van het volume - verdiepingshoogte en vloer-plafondhoogte - is vrij te kiezen.</p> <p><b>5 kroonlijst</b></p> <p>De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.</p>

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

### TOELICHTEND

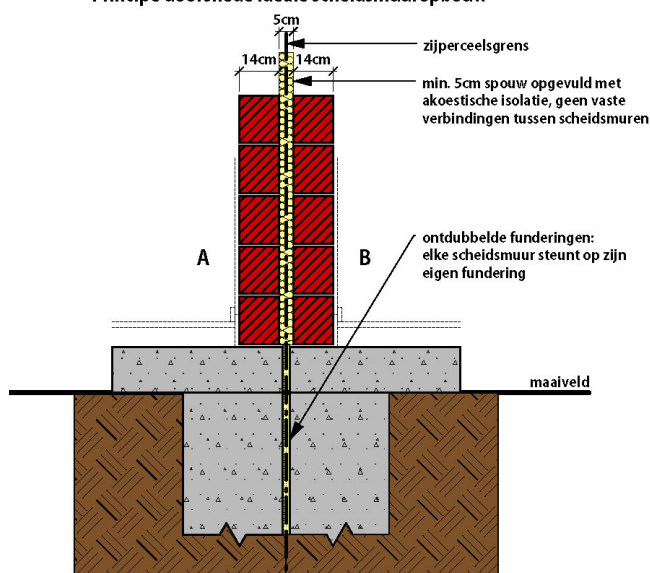
#### toelichting en visie

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen hoofdvolumes over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide hoofdvolumes als volgt te worden opgebouwd:

Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige wand als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voorzover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.

Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minimum 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



De bouwheer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert die niet bedekt worden door scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in gevelmateriaal.

Deze afwerking, dit buitenspouwblad in gevelmaterialen, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

## 6 koppeling grondgebonden woningen

### 6.1 aansluitwijze

De woningen die gebouwd worden als geschakelde woningen dienen op de zijperceelsgrens aan te sluiten met hoofdvolume van het aanpalende perceel. Dit conform het bepaalde (minimum) gabariet waarbij de kroonlijst (= nokhoogte) op dezelfde hoogte met elkaar dienen aan te sluiten.

Het gabariet wordt bepaald in de voorschriften van de betreffende zone(s). Bij platte daken dient de kroonlijst met een bescheiden dakrandprofiel afgewerkt te worden.

### 6.2 opbouw van de scheidsmuur

Elke bouwheer heeft de verplichting om zijn deel van het scheidsmuurprofiel effectief te realiseren.

Dit betreft de muur gelegen in het minimum gabariet en gelegen langs de zijperceelsgrens waar koppeling met het hoofdvolume op het aanpalende perceel mogelijk is.

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

duurzame materialen = bijvoorbeeld paramentmetselwerk, natuursteen en imitatie natuursteen, hout, houtimitatiematerialen, aluminium, beton en/of pleisterwerk...

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### **7 insnijdingen/uitkragingen grondgebonden woningen**

Onder dit artikel worden de insnijdingen of uitkragingen bedoeld die inherent zijn aan de detaillering van de architectuur.

Als insnijding worden alle insprongen ten opzichte van het minimum gabarriet bedoeld. Als uitkragingen worden alle uitsprongen ten opzichte van het maximum gabarriet bedoeld. Uitbouwen van zowel het open type (balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten.

Volgende insnijdingen of uitkragingen zijn toegelaten:

- max. 0,60 meter buiten/binnen het gevelvlak
- tot op 0,60 meter van de boven en zijrand van het gevelvlak.
- uitkragingen vanaf een hoogte van 2,50 m boven het referentiepeil.
- een uitkraging in combinatie met een insnijding is toegelaten, totale diepte hiervan is 1 m.
- als een evenwichtig accent in het gevelvlak: max. 20% van het gevelvlak.
- aan alle voorgevelvlakken en aan de niet gemeenschappelijke zijgevelvlakken van de percelen

#### **8 beeldkwaliteit**

De gevel- en dakafwerking van het hoofdvolume dient te bestaan uit duurzame materialen.

Bijgebouwen dienen uit duurzame materialen vervaardigd te worden. De materialen en kleuren dienen identiek te zijn met deze van het hoofdgebouw.

Voor vrijstaande bijgebouwen gelegen in de private tuinzone zijn eveneens constructies uit hout of glas toegelaten.

## 0. ALGEMENE BEPALINGEN

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Hedendaagse of moderne woningen worden niet enkel functioneel ontworpen, materialen en duurzaamheid krijgen hun plaats op de voorgrond. Een moderne vormgeving wijkt niet veel af van de hedendaagse. Beiden onderscheiden zich door strakke lijnen, vernieuwende variatie in vormgeving en materiaalgebruik, sobere vormen, dynamische vlakken en (grote) raampartijen om lichtinval te maximaliseren. Bij een hedendaagse architectuur is het dakvlak eerder van traditionele aard (vormgeving en materiaalgebruik).

Siervijvers = vijver waarbij infiltratie in de ondergrond niet mogelijk is vanwege een folie of betonverharding.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

#### **8.1 architectuur grondgebonden woningen**

De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving.

#### **8.2 technische constructies op platte daken**

##### ■ Zonnepanelen en verticale leidingen

Zonnepanelen dienen vlakliggend of onder een beperkte hellingshoek achter elkaar geplaatst en afgeschermd te worden door de dakrand.

##### ■ zonneboilers en ventilatieunits

Constructies zijn toegelaten tot een maximale hoogte van 1 meter boven de dakrand (= buiten het maximum gabariet). Binnen het maximum gabariet kunnen technische constructies toegelaten worden.

#### **9 tuinzone woningen**

De tuinzone is het gedeelte van het perceel dat niet aangeduid werd als bouwzone en hoofdzakelijk een groene aanleg krijgt.

Eventuele siervijvers en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.

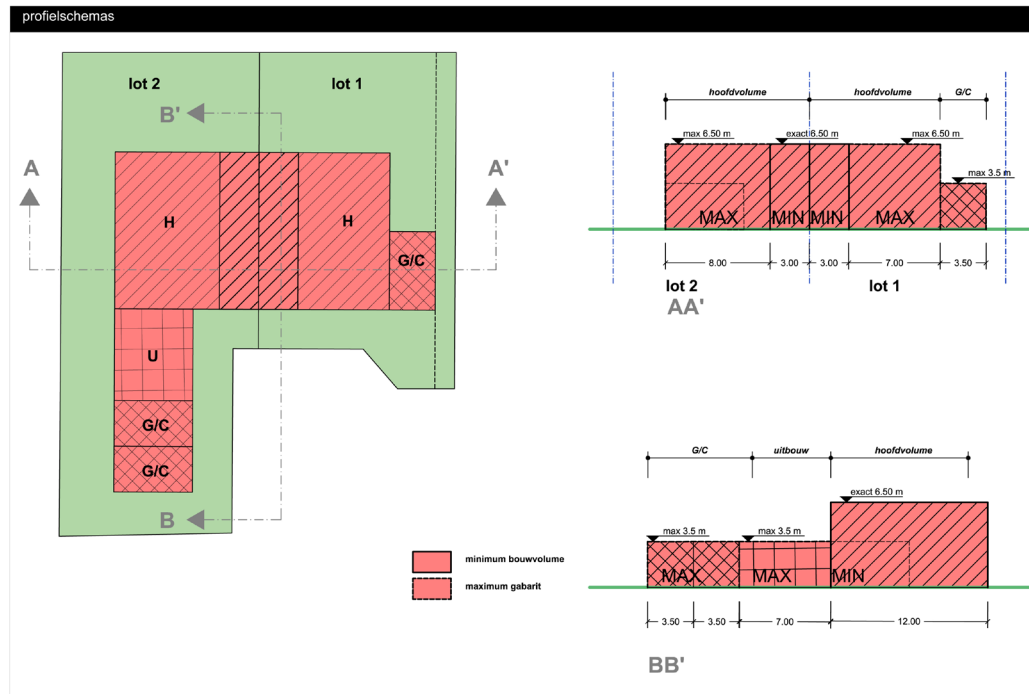
## ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING MET PLAT DAK

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze voorschriften zijn aanvullen op de algemene bepalingen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De nevenfuncties worden beperkt gehouden om de woonkwaliteit niet in het gedrang te brengen. De focus ligt op de woonfunctie.</li><li>• De percelen worden gekenmerkt door een verplichte inplantingszone van het hoofdvolume op de voorbouwlijn. Het gabariet van de woning werd bepaald. De aanduiding betreft het minimum en het maximum gabariet. De woningen worden aan elkaar geschakeld thv de gemene zijperceelsgrens.</li><li>• Beschut parkeren op het perceel is enkel mogelijk in de specifiek aangeduide deelzone 'G/C : 'garage/carport'.</li><li>• Het Maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:<ul style="list-style-type: none"><li>• De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.</li></ul></li></ul>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De bouwpercelen zijn bestemd voor ééengezinswoningen.</li></ul> <p><b>1.2 nevenbestemming</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Binnen deze zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensverlening en vrije beroepen. Deze nevenfuncties worden enkel toegelaten in het hoofdgebouw met een maximum van 100m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte.</li></ul> <p><b>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Parkeren:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Er dienen minimaal twee autostaanplaatsen ingericht te worden op eigen terrein.</li><li>• Deze dient te bestaan uit minimaal één overdekte autostaanplaats onder de vorm van een carport of garage.</li></ul> <p><b>2 gabariet</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zowel de bouwplaats van de woning als van de bijgebouwen 'G/C' werd aangeduid op het verkavelingsplan.</li><li>• De grenzen van het verplichte gabariet geven het verplicht te bouwen hoofdvolume weer. Het maximum gabariet , hoofdgebouw, uitbouw en bijgebouw 'G/C' , geldt als bovengrens en kan volledig bebouwd worden.</li><li>• Deelzone voor gelijkvloerse uitbouwen<ul style="list-style-type: none"><li>• Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten.</li><li>• Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald.</li></ul></li></ul>

## ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING MET PLAT DAK

### TOELICHTEND

toelichting en visie



### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabarriet.

#### 2.1 hoofgebouw

- Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op twee bouwlagen.
- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 12.00 meter, dit over een breedte van minimaal 3.00 meter.
- De maximale breedte en diepte van het hoofgebouw is aangeduid op plan.
  - Het hoofgebouw is op het gelijkvloers en de verdieping maximaal 12,00 meter diep
  - Maximale breedte perceel 1; 10.00 m
  - Maximale breedte perceel 2; 11.00m
- De inplanting van het hoofgebouw is gelegen op de voorbouwlijn.

#### 3 dakvorm

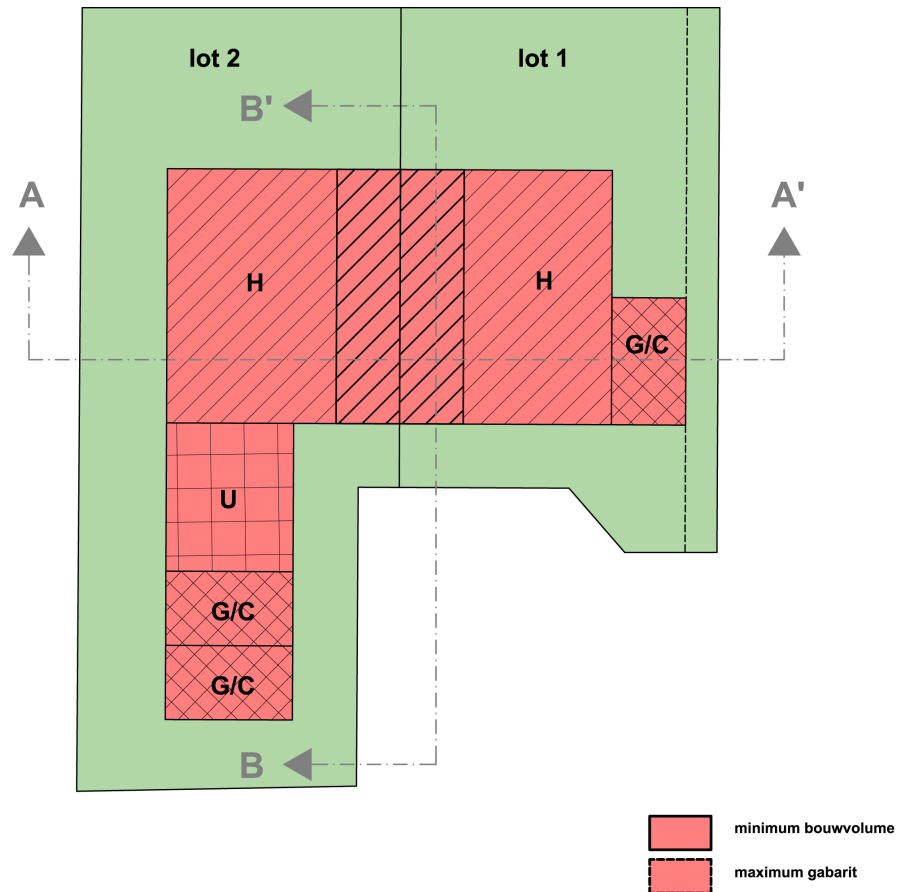
- Alle daken van hoofgebouw en uitbouw zijn platte daken, met een helling kleiner dan 5°, met horizontale kroonlijsten. Platte daken zijn verplicht.
- Ter hoogte van de koppeling van de hoofdebouwen, in geval van een gelijk aantal bouwlagen dient het dakrandprofiel exact op elkaar aan te sluiten met een hoogte van 6.50 meter, dit over een minimale breedte van 3.00 meter, waar het minimale gabarriet dient gevolgd.



## ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING MET PLAT DAK

### TOELICHTEND

toelichting en visie



### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Voor de resterende delen van het hoofdgebouw kan een plat dak gerealiseerd worden met een maximale hoogte van 6.50 meter.
- Uitbouw maximale dakhoogte 3.50 m,
- Dakterrassen zijn in het maximum gabariet toegelaten indien:
  - deze de privacy van de burens niet hindert,
  - het terras, de leuningen (rasterwerk) of transparante afsluitingen het maximum gabariet niet overschrijden.

#### 4 Garage/carport (G/C) - parkeren

Bouwvoorschriften garage/carport:

- Per wooneenheid dienen minimaal 2 parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen terrein, waarvan minimaal 1 overdekte parkeerplaats onder de vorm van een garage en / of carport.
- De plaatsing en inrit van de overdekte autostaanplaats is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, met aanduiding 'G/C'.
- Noch in het hoofdgebouw, noch in de uitbouw aan het hoofdgebouw mogen er overdekte autostelplaatsen ingericht worden. Deze dienen te worden voorzien in de zone 'G/C', (Carport/garage)
- Max. 100% van de aangeduide bouwzone 'G/C' kan bebouwd worden, indien wordt voldaan aan onderstaande inplantingsvoorwaarden.
- Binnen de deelzone 'G/C' kan er een overdekte autostelplaats gerealiseerd worden onder de vorm van een al dan niet open, halfopen of gesloten carport of garage.
  - In geval van een garage kan hier wel een poort voorzien worden om deze overdekte autostelplaats af te sluiten.

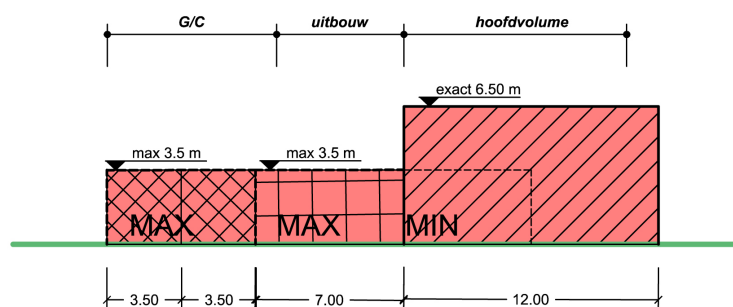
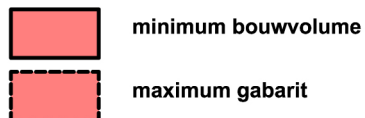
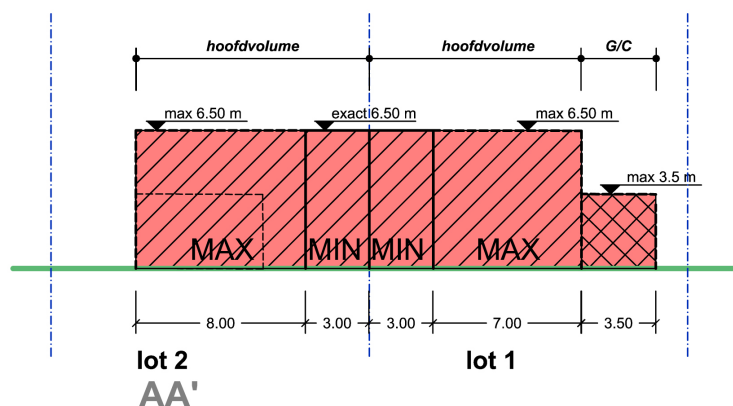
Bouwvoorschriften bijgebouw perceel 1:

- het bijgebouw is max. 6.00 meter diep.

## ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING MET PLAT DAK

### TOELICHTEND

toelichting en visie



### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- de breedte van de bijgebouwen is max. 3.50 meter.
- maximale bouwhoogte bijgebouwen
  - maximale hoogte 3.50 m
- plat dak verplicht
- De deelzone kan volledig bebouwd worden, mits rekening houdend met bovenstaande voorwaarden.

Bouwvoorschriften bijgebouw perceel 2:

- het bijgebouw is max. 6.00 meter diep.
- de breedte van de bijgebouwen is max. 7.00 meter.
- maximale bouwhoogte bijgebouwen
  - maximale hoogte 3.50 m
- plat dak verplicht
- De deelzone kan volledig bebouwd worden, mits rekening houdend met bovenstaande voorwaarden.

### 5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

#### 5.1 verharding

- 30% van de tuinzone kan verhard worden.
- De niet bebouwde delen gelegen in de bouwzones kunnen 100% verhard worden.

#### 5.2 Losstaande bijgebouwen

- Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte (gezamenlijke oppervlakte) van 40m<sup>2</sup>
- Maximale bouwhoogte losstaande bijgebouwen
  - maximale kroonlijsthoogte t.o.v. het maaiveld 3 meter
  - maximale nokhoogte t.o.v. aanliggend maaiveld 4 meter.
- Losstaande bijgebouwen dienen opgericht te worden achter de achtergevel.

## ZONE 1: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING MET PLAT DAK

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het bijgebouw dient ingeplant op minimum 1m van de zij- en/of achterkavelgrens.</li><li>• Mits onderling akkoord van de aanpalende eigenaar(s), kan het losstaand bijgebouw gekoppeld worden op de zijperceelsgrens.</li></ul> <p><b>5.3 erfscheidingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de private tuinzone is de plaatsing van een groene erfscheiding toegelaten. Paal en draad, mogelijk in combinatie met haagplanten is toegelaten. Eveneens is het plaatsen van een tuindraad incl. bovenpaal met een begroeiing van klimop toegelaten. De tuindraad dient in dit geval groen of zwart te zijn.</li><li>• Ter hoogte van de zijperceelsgrenzen van de private tuinzone is de plaatsing van een erfscheiding verplicht.</li><li>• maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none"><li>• In de voortuin zijn erfscheidingen toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter</li><li>• Ter hoogte van de overige perceelsgrenzen dient een erfscheiding voorzien te worden. De erfscheidingen hebben een maximale hoogte van 2 meter.</li></ul></li></ul> <p><b>5.4 bouwvrije strook lot 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ter hoogte van lot 1 wordt een bouwvrije strook voorzien in de tuinzone. In deze zone mogen geen tuinhuisen, bergingen, carport, garage of andere bebouwing opgericht worden.</li></ul>

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften