

Aanmaakdatum: 07.03.2022

**Verkaveling: Eliksemstraat 10, Linter**

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	453,24 m <sup>2</sup>	Lot 3	481,42 m <sup>2</sup>
Lot 2	530,69 m <sup>2</sup>	Lot 4	383,28 m <sup>2</sup>

**- Kavels en bijzondere voorschriften**

Lot 1, Lot 2, Lot 3

Oppervlakte: 453,24 m<sup>2</sup>, 530,69 m<sup>2</sup>, 481,42 m<sup>2</sup>

Functie: Eengezinswoning

**Specifieke voorschriften:**

**GEBOUW**

**OPPERVLAKTE**

Toelichting: De te verkavelen oppervlakte is gelegen te Linter langs de Eliksemstraat in het landelijk woongebied en komt in aanmerking voor drie bouwkavels voor een woningen in halfopen verband. De max. bebouwbare oppervlakte op betrokken kavel werd op plan afgebakend in een rode tint waarbij het de max. bouwdiepte en breedte op maaiveldniveau aangeeft. De max. bebouwbare oppervlakte (excl. losstaande bijgebouwen of carport) bedraagt ca. 120m<sup>2</sup>/kavel of meer.

Voorschrift: De max. bebouwbare diepte bedraagt 15m op het gelijkvloers, 12m op de verdieping. Rekening houdend met de totale kavelbreedte bedraagt de max. bebouwbare breedte aan de voorgevellijn ca. 8m of meer. Grondplannen en profielen inbijlage.

**VOLUME**

Toelichting: De voorgestelde gabarithoogte sluit aan met de meest voorhand liggende typologie in de straat bestaande uit woningen met meestal 1 of 2 bouwlagen .

Voorschrift: De geplande woningen op het Lot 1, 2& 3 tellen twee volwaardige bovengrondse bouwlagen. De nieuwe woning op Lot 1 sluit aan op de bestaande voorste kroonlijst en nokhoogte van de bestaande woning, 10.Gabarit Bouwhoogte (hoofdgebouw) van de woningen op de Loten 2& 3 onder de kroonlijst bedraagt 5m50 +/- 1m meter t.o.v. de gemiddelde maaiveldhoogte ter hoogte van de voorste bouwlijn. Voor de nieuwe woningen op de loten 2& 3 zal een plat, hellend dak of een combinatie van beide mogelijk zijn voor zover zij architecturaal een coherent en esthetisch geheel kunnen vormen. Platte daken worden momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd, bovendien zijn ze efficiënter inzake de tendens naar energiezuinigheid.Vrije geveloppervlakten worden steeds kwaliteitsvol afgewerkt. De loten 2& 3 kunnen worden samengevoegd tot een lot voor een woning in open verband.

**NOKHOOGTE**

Toelichting: Gezien geopteerd kan worden voor platte, hellende of een combinatie van verschillende dakstijlen zal de dakhelling voor de daken tussen 0° en max. 45° liggen. De noklijn ligt evenwijdig met de voorgevellijn. De eerst gebouwde woning op de loten 2 of 3 zal beeldbepalend zijn voor de verdere architecturale cohesie

Voorschrift: De max. nokhoogte ligt max. 4m boven de voorstekroonlijst, dit laat toe de dakverdieping in te richten in geval met een hellend dak gebouwd wordt . De eventuele lagere bijgebouwen hebben een (nok)hoogte van max. 3m50 zowel bij een hellend als bij een platdak.



Aanmaakdatum: 07.03.2022

Bij de gekoppelde woningen op de loten 2& 3 worden deze steeds op elkaar afgestemd, ook bij volledig platte daken zal een uniforme gabarithoogte gevolgd worden ter hoogte van de gemeenschappelijke grens, dit over een afstand van min. 2m. Vrije geveleppervlakten worden steeds kwaliteitsvol afgewerkt. De nieuwe woning op Lot 1 sluit aan op de bestaande nokhoogte van de bestaande woning, 10.

#### KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: Gezien de aanvraag loten voorziet voor halfopen bebouwing is het aangewezen de kroonlijsthoogte van de loten op elkaar af te stemmen.  
Voorschrift: De kroonlijsthoogte voor het hoofdgebouw op het lot bedraagt 5m50 +/- 1m tov de gemiddelde maaiveldhoogte ter hoogte van de voorste bouwlijn, voor eventueel aansluitende bijgebouwen bedraagt deze 3m00 +/- 0m50 boven het niveau van het aanliggende maaiveld. Bij de gekoppelde woningen op lot 2& 3 worden deze steeds op elkaar afgestemd, ook bij volledig platte daken zal een uniforme gabarithoogte gevolgd worden ter hoogte van de gemeenschappelijke grens, dit over een afstand van min. 2m. Vrije geveleppervlakten worden steeds kwaliteitsvol afgewerkt. De nieuwe woning op Lot 1 sluit aan op de bestaande voorste kroonlijst van de bestaande woning, 10.

#### DAKUITVOERING

Toelichting: De daken kunnen hellend of plat zijn. Alle dakconstructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel kunnen vormen.  
Voorschrift: DAKVORM Platdak, zadeldak of hellend dak met een helling tussen 0° en max. 45°.

#### TYPE GEBOUW

Toelichting: De bouwloten komen in aanmerking voor woningen in halfopen verband waarbij bouwvrije stroken van min. 3 m gerespecteerd worden of meer zoals aangegeven op plan.  
Voorschrift: Een ééngezinswoning in halfopen verband is voorzien op elk bouwlot met een hedendaags familiaal karakter.

#### MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: De woningen zullen opgericht worden in een combinatie van nieuwe en traditionele materialen waarbij een hedendaagse vormgeving de vernieuwing accentueert evenwel met respect en in harmonie met het bestaande karakter van de lokale woonkern  
Voorschrift: De woningen worden opgericht met degelijke en gebruikelijke materialen zoals metselwerk, beton, hout, metaal of andere met oog voor ecologie en duurzaamheid.  
GEVELMATERIALENAlle constructies, hoofd- & bijgebouwen zullen worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel vormen met de omgeving .

#### INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: De inplanting is in die hoedanigheid opgesteld dat de privacy en het grondgebruik zo efficiënt mogelijk is waarbij de mogelijkheid er in bestaat te parkeren voor, in of naast de woning. De voorgevellijn werd afgestemd op de bestaande woningen langs de weg (12m uit de weg).  
Voorschrift: De inplanting werd grafisch aangegeven op plan waarbij een inplanting voorgesteld en uitgewerkt werd om tot een kwaliteitsvolle invulling te komen van het voorlopig nog onbebouwde perceel . De voorgevellijn situeert zich op 12m uit de as van de weg of zoals aangegeven op plan. De bouwdiepte bedraagt max. 15m00 op de gelijkvloers en 12m op de verdieping of zoals aangegeven in rode tint op het verkavelingsplan en de profielen in de bijlage. Zijdelingse bouwvrije strook van min. 3m .

#### AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: De toekomstige woningen op het lot 1, 2& 3 tellen twee volwaardige bovengrondse bouwlagen. Het eventueel aansluitend bijgebouw telt daarentegen slechts één bouwlaag .  
Voorschrift: De kroonlijsthoogte bedraagt 5m50 +/- 1m t.o.v. de gemiddelde maaiveldhoogte aan de voorgevellijn voor het hoofdgebouw en 3m00 +/- 0m50 voor het eventueel aansluitende bijgebouw .

#### ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Een ondergrondse bouwlaag of kruipkelder is toegelaten  
Voorschrift: De kelder heeft een gebruik als bergruimte, technische voorzieningen of is



Aanmaakdatum: 07.03.2022

complementair aan de woonfunctie zoals bv een hobbyruimte

#### UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Buiten de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte zijn bepaalde extensies mogelijk. Een carport kan voorzien worden langs de woning en buiten de op plan aangegeven max. bebouwbare oppervlakte wanneer het om een open constructie gaat. Een luifel of zonnewering / tent is tevens buiten de max. bebouwbare oppervlakte toegelaten. Alle aansluitende constructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij ook hier een samenhangend geheel vormen met de woning.  
Voorschrift: Een carport naast de woning is toegelaten wanneer deze zijdelings aansluit op het hoofdgebouw, deze een open karakter heeft, opgericht is met degelijke materialen en architecturaal aansluiting vindt met het hoofdgebouw en de oppervlakte beperkt blijft tot 30m<sup>2</sup>.

#### TERRASSEN

Toelichting: Verharde terrasoppervlakten zijn toegelaten. Deze kunnen over de volledige breedte van de woning.  
Voorschrift: Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is of aangesloten zijn op een infiltratiestructuur of aanwendbaar voor hergebruik. Deze kunnen aangelegd worden op maaiveldhoogte of op hoogte van de vloerpas rekening houdend met het hellend perceel.

#### OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting: Architecturaal worden dakoversteken, dakvensters en dakkapellen toegelaten om een zo groot mogelijke vrijheid te geven en te kunnen komen tot een kwaliteitsvolle architectuur  
Voorschrift: Architecturaal worden dakoversteken toegelaten mits deze beperkt blijven tot max. 50cm. Deze worden niet meegerekend in de max. bebouwbare oppervlakte. Balkons, erkers of andere oversteken al dan niet in het metselwerk zijn toegelaten binnen de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte.

#### ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Inzake de bestemming zijn : Een meergezinswoning op het bouwlot is uitgesloten uitgezonderd de voorzieningen noodzakelijk bij zorgwoningen (regelgeving zie Vlaamse codex R.O.)Om het perceel bouwrijp te maken zijn er geen afbraakwerken vereist. (zie foto's).  
Voorschrift: Hoofdbestemming van het toekomstige bouwlot is wonen. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrij beroep,... zijn toegelaten, mits de activiteiten niet meer dan de helft of max. 100 m<sup>2</sup> van de bewoonbare oppervlakte in beslag neemt.



Aanmaakdatum: 07.03.2022

**Specifieke voorschriften:**

**VOORTUINSTROOK**

**VERHARDING**

Toelichting: Verhardingen zijn toegelaten mits de verordeningen inzake hemelwaters& nbsp worden nageleefd. Zoals overal in de omgeving heeft elke kavel rechtstreeks toegang tot het openbaar domein. De toegang vanaf de openbare weg is goed, aanpassingen zijn evenwel noodzakelijk zoals het normaliseren van het maaiveld tussen de nieuwe woning en de openbare weg. Hier kan het grondpeil genormaliseerd worden tot het voorliggende wegpeil zodat de bereikbaarheid voor personen / voertuigen tot het perceel correct kan verlopen

Voorschrift: De voortuin kan slechts gedeeltelijk verhard worden mits het gebruik van een waterdoorlatende verharding. De verhardingen zijn dienstig als parkeerstrook, inrit en toegangspad naar de woning. De hellingsgraad zal niet meer dan 30° mogen bedragen. Om de verkeersveiligheid te vergroten is er slechts één toegang per kavel toegelaten. Deze inritten kunnen indien gewenst gekoppeld worden op de grens tussen de twee bouwkavels

**GROENAANLEG**

Toelichting: De niet verharde oppervlakten krijgen een volwaardige groene invulling tevens dienstig als afwateringszone voor de verharde oppervlakten. Groenaanplantingen worden zoveel mogelijk behouden of hersteld.

Voorschrift: De voortuin krijgt voor minstens 40% een groen en onverhard karakter evenwel met ruimte voor een inrit, toegangspad en parkeerfaciliteiten. Ter hoogte van de rooilijn blijft de hoogte van hagen en struikgewas beperkt zodat de zichtbaarheid / verkeersveiligheid bij het uitrijden gegarandeerd blijft. Hagen kunnen in de scheiding mits akkoord van de aanpalende in het andere geval op 50cm

**CONSTRUCTIES**

Toelichting: De voortuinstrook is vrij van constructies tenzij eventueel een keermuur, palissade, afsluitingsmuur in metselwerk evenwijdig met het voetpad met bijhorende steunpilaren voor hekwerk, brievenbus etc. dit zonder een limitatieve opsomming te willen maken.

Voorschrift: De voortuinstrook is in principe vrij van constructies rekening houdend met de vigerende regelgeving en het vrijstellingsbesluit

**Specifieke voorschriften:**

**ZIJTUINSTROOK**

**VERHARDING**

Toelichting: Verhardingen zijn toegelaten mits de verordeningen inzake hemelwaters& nbsp worden nageleefd. De niet bebouwde zijtuinstrook is uitsluitend in gebruik als tuin aangevuld met eventueel verzoenbare infrastructuur zoals een tuinpad of inrit / carport.

Voorschrift: In de zijtuinstrook kan een oprit of pad worden aangelegd mits het gebruik van een waterdoorlatende verharding. De overgang naar het oorspronkelijke peil in de tuin gebeurt met een hellingsgraad van max. 30°

**GROENAANLEG**

Toelichting: De zijtuinstrook zal zoveel mogelijk als groenbuffer opgevat worden zodat de privacy t.o.v. omliggende woningen max. gegarandeerd wordt

Voorschrift: Hagen kunnen in de scheiding mits akkoord van de aanpalende . In het andere geval op 50cm. De hoogte is beperkt tot 2m Groenaanplantingen worden binnen de twee jaar na de bouw van de woning voorzien.

**CONSTRUCTIES**

Toelichting: Een carport kan wanneer deze zijdelings aansluit op het hoofdgebouw, deze een open karakter heeft, opgericht is met degelijke materialen en architecturaal aansluiting vindt met het hoofdgebouw

Voorschrift: De bouwvrije zijtuinstrook is vrij van constructies met uitzondering van eventueel een carport.



Aanmaakdatum: 07.03.2022

**Specifieke voorschriften:**

**ACHTERTUINSTROOK**

**VERHARDING**

Toelichting: Verhardingen zijn toegelaten mits de verordeningen inzake hemelwaters& nbsp .  
Voorschrift: De noodzakelijke (uitgezonderd terras) paden worden aangelegd met waterdoorlatende verhardingen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en een onmiddellijke bezinking mogelijk is of aangesloten zijn op een infiltratiestructuur of aanwendbaar voor hergebruik.

**GROENAANLEG**

Toelichting: Noodzakelijke voorzieningen zoals tuinpaden en andere voorzieningen kunnen mits ze opgenomen worden in een volwaardige kwaliteitsvolle groene tuinzone  
Voorschrift: Binnen de zone van de achtertuin mogen grasperken al dan niet aangevuld worden met heesterpartijen en hoogstambomen of andere inrichtingen rekening houdend met de vigerende regelgeving en het vrijstellingsbesluit

**CONSTRUCTIES**

Toelichting: Een tuinhuis of andere losstaand bijgebouw is toegelaten met een max. grondoppervlakte van 20m<sup>2</sup>. Een inplanting al dan niet gekoppeld op de grens is slechts mogelijk mits schriftelijk akkoord van aanpalende eigenaar(s). In het andere geval is een inplanting mogelijk op min. 2m van de perceelsgrens. De constructie heeft een nokhoogte van max. 3m50 en is opgericht in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een sier/zwem/vijver, rotstuintje, enz. ... toegelaten.  
Voorschrift: De niet bebouwde delen zijn uitsluitend in gebruik als tuin met eventueel een verzoenbare infrastructuur zoals tuinpaden, zwembad of vijver, tuinornamenten ... conform de algemene regelgeving en het vrijstellingsbesluit.

**Specifieke voorschriften:**

**AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS**

**MATERIAAL**

Toelichting: De afsluiting kan met een paal en draadafsluiting of levende haag.  
Voorschrift: De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van max. 2 m hoog of / en een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale betonnen dwarsplaat van max. 0.40 m hoogte. De totale afsluitingshoogte bedraagt max. 2 m. (t.o.v. omliggend maaiveld). Achter de zone van het hoofd / bijgebouw, ter hoogte van het terras mag een scheidingmuur worden opgetrokken van max. 2m50 hoogte (t.o.v. van de vloerplaat v.h. gelijkvloers) enkel tussen de gekoppelde woningen van de verkeering op voorwaarde dat deze muur een architecturaal geheel vormt met het gebouw. Deze (muur& terras) kan tot op max. 18 m van de voorgevellijn en komt de privacy op het terras ten goede

**UITVOERING**

Toelichting: De tuin kan afgesloten worden met een draadafsluiting gecombineerd met een groenscherm wat de privacy en de groene inkleding ten goede komt. Bomen en hagen op wettelijke afstand en hoogte  
Voorschrift: Afsluitingen en beplantingen langs de perceelsgrens conform de algemene vigerende regelgeving

**Specifieke voorschriften:**

**VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES**

**ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES**

Toelichting: Het groene karakter zal zoveel mogelijk hersteld of verbeterd worden met gebruik van inheemse soorten. De bomen in en langs de bebouwde oppervlakte kunnen worden gekapt.  
Voorschrift: Aanwezige bomen worden indien mogelijk bewaard of vervangen, reliëfwijzigingen in de tuinzone zijn niet toegestaan.



Aanmaakdatum: 07.03.2022

Lot 4

Oppervlakte: 383,28 m<sup>2</sup>

AAN DE VERKAVELING ONTTROKKEN

