

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Wegen

Toelichting:

Voorschrift:

Nutsvoorzieningen

Toelichting:

Voorschrift:

Andere

Toelichting:

Voorschrift:

Lot 2 wordt uitgesloten uit de verkaveling.

Lot 2 blijft bestaand als weide.

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

Oppervlakte

Toelichting:

Maximale oppervlakte hoofdgebouw volgens aanduiding op kavelplan. Het oprichten van een bijgebouw met beperkte oppervlakte is toegelaten in de tuinzone.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

De maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is aangegeven op het kavelplan. De maximale bouwdiepte is 15,00m op gelijkvloers.

AFZONDERLIJKE BIJGEBOUW

De maximale totale oppervlakte van het bijgebouw in de achtertuin bedraagt 40m².

Volume

Toelichting:

Maximum 3,5m tot kroonlijst met hellend pannendak. Het bestaande reliëf van het terrein wordt maximaal behouden. De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping wordt gekozen in functie van het bestaande maaiveldpeil ter hoogte van de woningen. Alle zichtbaar blijvende gevels van de open bebouwing dienen met volwaardige materialen te worden afgewerkt.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

Het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping ligt maximaal 0,70m hoger dan de as van Korsele, genomen thv. het midden van de open bebouwing.

Nokhoogte

Toelichting:

De woning wordt opgericht met een hellend pannendak.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

De woning wordt uitgevoerd met een hellend dak. De maximale nokhoogte wordt bepaald door de gekozen dakhelling, die tussen 40° en 50° ligt.

AFZONDERLIJK BIJGEBOUW

De nokhoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 5,50m, afgewerkt met een hellend dak. De nokhoogte wordt gemeten boven het ter plaatse afgewerkte maaiveldpeil.

Kroonlijsthoogte

Toelichting:

Door de hoge kroonlijsthoogte wordt de bebouwbare oppervlakte optimaal benut.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

De kroonlijsthoogte van de woning bedraagt maximum 3,50m boven de vloerpas van de

gelijkvloerse verdieping.

AFZONDERLIJK BIJGEBOUW

De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 3,00m boven het ter plaatse afgewerkte maaiveldpeil, afgewerkt met een hellend dak.

Dakuitvoering

Toelichting:

De gebruikte dakvorm is hellend. Enkel een achteruitbouw kan uitgevoerd worden met plat dak.

De hoogte voor bijgebouwen wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor het lot.

Voorschrift:

De dakhellingen variëren tussen 40 graden en 50 graden, met uitzondering voor een achteruitbouw, die wel met plat dak uitgevoerd kan worden. Stand-, dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De afstand tussen de constructies onderling bedraagt minimum 1,50m;
- De afstand tussen de constructies en de zijgevel bedraagt minimum 1,00m;
- De uitbouwen ten opzichte van de hellende dakvlakken, gemeten op 0,40m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1,50m.
- Er worden geen grote doorlopende dakopbouwen aanvaard. De proporties moeten hoog en smal zijn, niet breed en laag.

Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten.

Langs de voorzijde van de woning kan geen enkele dakconstructie als plat dak uitgevoerd worden.

De dakvorm van het bijgebouw wordt met hellend dak uitgevoerd.

Type gebouw

Toelichting:

Ééngesinswoning onder hellend dak.

Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Dit moet ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

Ééngesinswoning in de vorm van open bebouwing onder hellend dak, zoals weergegeven op het kavelplan.

Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel dit toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde kangoeroewoning worden toegestaan.

BIJGEBOUW

De bestemming van het bijgebouw in de achtertuintrook moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming, zoals het gebruik als bergruimte voor (motor)fietsen, huishoudelijk afval en materiaal en materieel nodig voor het onderhoud van de tuin en de

woning, serres, pergola's.

Het niet-bebouwd gedeelte van het perceel dient voor aanleg van verhardingen en tuin.

Materiaalgebruik

Toelichting:

Het concept van de verkaveling is een verschijningsvorm te creëren die integreert in de bestaande omgeving.

Voorschrift:

De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

Gevelmaterialen:

De keuze van de materialen wordt op elkaar afgestemd teneinde een continuïteit in de vormgeving te bekomen ter ondersteuning van een harmonieus straatbeeld. Er kunnen materialen in hout, kalei, natuursteen, recup gevelstenen (of gelijkaardig) toegepast worden.

Voor de bijgebouwen zijn de materialen identiek aan het hoofdgebouw of in hout of gelijkwaardig.

Inplanting (afstand tot ...)

Toelichting:

Van deze maat kan niet afgeweken worden. De perceelsgrenzen zijn zodanig gekozen om een optimale bebouwing te creëren met respect voor het open karakter van de ruimtelijke omgeving.

Voorschrift:

HOOFDGEBOUW

Op het verkavelingsplan wordt de zone van het hoofdgebouw (rode kleur) weergegeven.

Rooilijn: valt samen met de voorste perceelsgrens.

Voorbouwlijn: zoals aangegeven op het kavelplan. De woning moet ingeplant worden binnen de grenzen van de bouwzone voor ééngezinswoningen.

Bouwdiepte:

Maximale bouwdiepte op gelijkvloers: 15,00m

Achterkavelgrens: tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterkavelgrens dient de afstand te worden gerespecteerd conform de bouwzones vastgelegd op het kavelplan.

Zijkavelgrens: minimum 4,00m afstand tussen zijkavelgrens en zijgevel hoofdgebouw bij open bebouwing.

BIJGEBOUW

Het afzonderlijke bijgebouw kan opgericht worden op minimum 1,00m van de laterale en achterste perceelgrens. De plaatsing kan ook op de perceelgrens geschieden (een gezamenlijk ontwerp of schriftelijk akkoord is hier vereist).

Het bijgebouw start op minimum 10,00m voorbij de achtergevel van het hoofdgebouw.

Aantal bouwlagen

Toelichting:

Ééngesinswoning van maximaal 1 bouwlaag met dakverdieping, onder hellend dak.

Voorschrift:

Ééngesinswoning van maximaal 1 bouwlaag, eventueel met dakverdieping, onder hellend dak.

Ondergronds gedeelte

Toelichting:

Voorzien van een kelder is toegestaan.

Voorschrift:

Er kan een kelderverdieping voorzien worden.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting:

Uitbouwen als een veranda zijn toegelaten binnen de voorgeschreven zones.

Voorschrift:

De veranda moet opgericht worden binnen de zone voorzien voor het hoofdgebouw op het kavelplan.

In de zijtuinstrook kan geen carport opgericht worden.

Terrassen

Toelichting:

Het is de bedoeling de verharde oppervlakte binnen de verkaveling te beperken.

Voorschrift:

Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (max. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De terrassen mogen tot maximum 4,00m diep aangelegd worden tegenover de achtergevel van het hoofdgebouw.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting:

Er worden enkel strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen toegestaan.

Voorschrift:

Beperkte reliëfwijzigingen in functie van een vlotte toegankelijkheid tot de woning zijn toegestaan.

Ander voorschrift dan het gebouw

Toelichting:

De verkaveling is bedoeld voor ééngesinswoningen.

Voorschrift:

Wonen is de hoofdfunctie in deze verkavelingsaanvraag. Een nevenfunctie is slechts in

Wonen is de hoofdfunctie, een nevenfunctie kan slechts op zeer beperkte schaal toegelaten worden in de woning.

PRIVATE AUTOSTAANPLAATSEN

Het lot voorziet in het stallen van minstens 2 wagens op eigen terrein.

beperkte mate toegelaten in de woning.

NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de complementaire functie beslaat max. 25% van de oppervlakte van de woonfunctie;

Kangoeroewoningen zijn toegelaten.

Handel en horeca worden niet toegestaan.

PRIVATE AUTOSTAANPLAATSEN

Het lot voorziet in het stallen van minstens 2 wagens op eigen terrein. Dit door het stallen van de wagen op de oprit en/of inpandige garage.

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

VOORTUINSTROOK

Verharding

Toelichting:

Alle verhardingen buiten de bouwzones worden voorzien in waterdoorlatende materialen of materialen met open voeg.

Voorschrift:

Een verharde toegang tot de voordeur en eventueel inpandige garage is toegelaten. Maximum 30% van de voortuinstrook kan verhard worden, het overige deel moet ingericht worden met groenaanleg.
De voortuinstrook is aangeduid op het verkavelingsplan.
De oprit/parkeerplaats op het perceel moet uitgevoerd worden met kleinschalige waterdoorlatende materialen (grind, klinkers,...) en waterdoorlatende fundering.

Groenaanleg

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin.

Voorschrift:

Buiten de zone van verharding dient de voortuinstrook aangelegd te worden met groenaanplantingen. Aan de straatzijde dient de tuin afgeboord te worden met lage inheemse haagstructuren (max. 1,10m hoog op perceelranden).

Constructies

Toelichting:

Geen constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van een brievenbus

Voorschrift:

Geen constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van een brievenbus.

ZIJTUINSTROOK

Verharding

Toelichting:

Het is de bedoeling de verharde oppervlakte binnen de verkaveling te beperken tot het strikt noodzakelijke.

Voorschrift:

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen voor toegang tot de woning zijn toegestaan. Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, op een waterdoorlatende fundering.

Groenaanleg

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. De verhardingen worden tot het strikte minimum beperkt.

Voorschrift:

De zijtuinstrook wordt ingericht met groenaanplantingen en de noodzakelijke verharding voor

toegang tot de woning.

Constructies

Toelichting:

Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook zodat het doorzicht en transparantie verzekerd blijft.

Voorschrift:

Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.

ACHTERTUINSTROOK

Verharding

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. Enkel de noodzakelijke verhardingen voor toegang tot een bijgebouw zijn toegelaten en een terras palende aan de woning.

Voorschrift:

Zowel verhardingen voor het terras als noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden zijn toegestaan omrand door groenaanleg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (max. 40 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Groenaanleg

Toelichting:

De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin. De verhardingen worden tot een minimum beperkt.

Voorschrift:

De achtertuinstrook wordt groen ingericht. Deze zone is bestemd om te worden aangelegd als sier- en moestuin met eventueel bijhorende siervijver / zwemvijver.

Constructies

Toelichting:

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift:

Er mag een bijgebouw opgericht worden in de achtertuinstrook volgens de voorschriften die beschreven zijn voor het bijgebouw. Een siervijver/zwemvijver kan aangelegd worden in de tuinzone.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Materiaal

Toelichting:

De afsluitingen worden beperkt in hoogte en moeten een

Voorschrift:

VOORTUINSTROOK

zekere openheid bewaren.

De afsluitingen zullen bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. De maximale hoogte is beperkt tot 1,10m. In geen geval kunnen betonplaten, draadafsluitingen, houten afsluitingen en tuinmuren worden toegelaten.

ACHTERTUINSTROOK

De afsluitingen zullen bestaan uit hagen, eventueel versterkt met paaltjes en vlechtdraad. Doorzichtige draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2,00m kunnen toegestaan worden.

Uitvoering

Toelichting:

De afsluitingen worden beperkt in hoogte en moeten een zekere openheid bewaren.

Voorschrift:

Afsluitingen in de voortuinstrook bestaan enkel uit een inheemse haag met een maximale hoogte van 1,10m. De overige afsluitingen hebben een maximale hoogte tot 2,00m.