



	<p>dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p> <p>*: Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel. Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter. Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.</p>
--	---

## 2.2 VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er kan gebouwd worden binnen overeenkomstig bijgaand maximumprofiel</p>	<p>Er dient gebouwd te worden volgens bijgevoegd maximumprofiel *.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bouwdiepte : 17,00 meter ;</li> <li>- Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter ;</li> <li>- Maximale nokhoogte : 11,00 meter ;</li> <li>- Bouwbreedte : zoals verkavelingsplan ;</li> <li>- Dakhelling: zoals voorzien in het profiel.</li> </ul> <p>Zowel platte daken als schuine daken zijn mogelijk binnen het maximumprofiel.</p> <p>*: Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel. Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter. Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.</p> <p>Dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakkapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakkapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.</p> <p>Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p> <p>Vloerpeil</p>

	Max. 0.30 meter boven straatniveau
--	------------------------------------

### 2.3 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Maximale nokhoogte bedraagt 11,00 meter.

### 2.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Maximale kroonlijsthoogte van de voorgevel bedraagt 6,50 meter.

### 2.5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor een standaard dakuitvoering voor halfopen bebouwingen.	<p>Er dient gebouwd te worden volgens bijgevoegd maximumprofiel *.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale bouwdiepte : 17,00 meter ;</li> <li>- Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter ;</li> <li>- Maximale nokhoogte : 11,00 meter ;</li> <li>- Bouwbreedte : zoals verkavelingsplan ;</li> <li>- Dakhelling: zoals voorzien in het profiel.</li> </ul> <p>Zowel platte daken als schuine daken zijn mogelijk binnen het maximumprofiel.</p> <p>*: Er kan van dit profiel worden afgeweken mits uitdrukkelijk akkoord ('het akkoord') van beide eigenaren en op voorwaarde dat het afwijkende profiel wordt toegepast op beide kopwoningen. Het akkoord wordt volledig ingevuld en ondertekend door beide betrokken partijen en gevoegd bij de bouwaanvraag. Ook de rechtverkrijgenden van de eigenaars zijn gebonden aan het akkoord. Om die reden zal het akkoord opgenomen worden in de notariële verkoopsakten. Het afwijkende bouwprofiel dient steeds volledig inschrijfbaar te zijn binnen het maximumprofiel.</p> <p>Het gebruik van een plat dak per koppelblok wordt niet uitgesloten op voorwaarde van het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de beide eigenaren. De maximale hoogte van de dakrand dient beperkt te blijven tot 6,5 meter.</p> <p>Voorafgaandelijk aan het indienen van de bouwaanvragen dient het ontwerp met afwijkend profiel te worden voorgelegd aan de gemeentelijke dienst Omgeving.</p> <p>Dakkapellen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de scheidingsmuren of vrijstaande zijgevel opgericht te worden en de bovenkant van deze dakkapellen is maximaal de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakkapellen is maximaal 1/4 van de gevelbreedte van de woning.</p> <p>De totale breedte van de dakvensters en –kapellen is maximaal 2/3 van de gevelbreedte van de woning.</p> <p>Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p>

### 2.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle woningen zijn halfopen ééngezinswoningen</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'</p>	<p>Er wordt slechts één halfopen ééngezinswoning per lot toegelaten.</p> <p>Voorzieningen voor eventueel inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning, de zogenaamde 'zorgwoning'. Voor de definitie en toepassing van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.</p>

## 2.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<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. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b> Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. De gevels mogen voor een beperkte oppervlakte afgewerkt worden met hout, metaal, pannen,...</p> <p><b>DAKVORM en -BEDEKKING</b> Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.</p> <p>Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien. Voor de bedekking van platte daken : dakvilt/bitumen.</p> <p>Per koppelblok is de eerst aangevraagde woning toonaangevend voor de bouwstijl, kleur van de gevelsteen en dakhelling. Deze voorwaarde dient opgenomen te worden in de verkavelingsakte.</p> <p>Installaties tbv groene energie (bv. zonnepanelen, zonneboilers,...) zijn toegelaten op zowel schuine als platte daken. Groendaken zijn eveneens toegelaten.</p>

## 2.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt een maximale bouwbreedte en bouwdiepte vooropgesteld.</p> <p>Voor deze regelgeving gelden in volgorde de regels van het Burgerlijk Wetboek, de regels van het administratief recht, inclusief de bestaande bouwverordeningen en het gewoonterecht.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de hoofdgebouwen vastgesteld en aangeduid : (men is niet verplicht de volledige bouwzone te bebouwen)</p> <p>- <b>VOORGEVELBOUWLIJN</b> De voorgevelbouwlijn is evenwijdig aan de rooilijn. Dit ligt op 8,00 meter van de toekomstige rooilijn. (zie afmetingen op het plan) De bouwbreedtes voor beide loten is verschillend, dit door het respecteren van de zijtuinstrook van 3 meter. De volledige bouwzones dienen niet verplicht bebouwd te worden. Een deel van de voorgevel, met inbegrip van eventuele uitsprongen, moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>- <b>ACHTERGEVEL</b> De achtergevel bevindt zich op minimaal 9,00 meter en maximaal 17,00 meter achter de voorbouwlijn.</p>

## 2.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er werd gekozen voor een standaardtypologie voor halfopen bebouwingen bestaande uit 2 bouwlagen en een daklaag</p>	<p>Binnen het maximaal toegelaten profiel is er voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en eventueel een beperkte derde bouwlaag (vooraan).</p>

## 2.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>///</p>	<p>Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Hellende op- en/of afritten naar het ondergronds gedeelte zijn verboden.</p>

## 2.11 UITBOUW (vb. carport, veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
///	Uitbouwen zijn enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand.

## 2.12 TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Terrassen mogen voorkomen in de bouwvrije zone van 10,00 meter achter de maximale bouwzone.	Terrassen kunnen in de achtertuin in principe 'vrij' aangelegd worden. Eventueel ook in 'niet waterdoorlatende' materialen – voor zover kan afgewaterd worden in de onverharde ruimte op het perceel zelf. Alle verhardingen dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

## 2.13 OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen.	<p>Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p> <p>In het voorgevelvak zijn balkons buiten het toegelaten bouwvolume toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximumuitsprong van 0.50m</li> <li>- Op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan – boven de kruin van de weg +0.20m</li> <li>- Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur</li> </ul> <p>Erkers buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken enkel toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximumuitsprong van 0.50m</li> <li>- Op minimum 0.60m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur</li> </ul> <p>Luifels buiten het toegelaten bouwvolume zijn in alle gevelvlakken toegelaten voor zover de uitsprong maximaal 1m bedraagt. Luifels in de voorgevel moeten zich op minimum 2.50m boven het trottoirniveau of – bij afwezigheid hiervan- boven de kruin van de weg +0.20m bevinden.</p>

## 2.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	Niet van toepassing

## 3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### 3.1. VOORTUINSTROOK

#### 3.1.A VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
VOORTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	<p>VOORTUIN</p> <p>Enkel strikt noodzakelijke verhardingen voor de toegangen tot de garage en de toegang tot het hoofdgebouw kunnen worden toegelaten.</p> <p>Er is 1 aansluiting van 7 meter breed met de openbare weg voor beide loten conform de voorwaarden van Agentschap Wegen en Verkeer.</p>

### **3.1.B GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
VOORTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de voortuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	VOORTUIN De tuinzone wordt vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

### **3.1.C CONSTRUCTIES**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
VOORTUIN Alle constructies zijn verboden.	VOORTUIN Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

## **3.2. ZIJTUINSTROOK**

### **3.2.A VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
ZIJTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ZIJTUIN Enkel strikt noodzakelijke verhardingen zijn toegelaten.

### **3.2.B GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
ZIJTUIN Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning wordt de zijtuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	ZIJTUIN Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).

### **3.2.C CONSTRUCTIES**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
ZIJTUIN Alle constructies zijn verboden.	ZIJTUIN Alle constructies met inbegrip van hellende op- en afritten zijn verboden.

## **3.3. ACHTERTUINSTROOK**

### **3.3.A VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
ACHTERTUIN Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	ACHTERTUIN Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel de gedeelten van de grond die als toegang tot de gebouwen worden aangewend mogen worden verhard. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.  Terrassen dienen zich te beperken tot het strikt noodzakelijke.

### **3.3.B GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
--------------------	-------------------------------------

<p><b>ACHTERTUIN</b>  Naast de toegelaten verhardingen wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p><b>ACHTERTUIN</b>  Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten).</p>
--	--

### 3.3.C CONSTRUCTIES

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p><b>ACHTERTUIN</b>  Na de maximale achtergevellijn is een niet-bebouwde tuingedeelte aanwezig van 10,00 meter waarna zich de zone voor bijgebouwen bevindt.</p> <p>In deze zone mogen vanzelfsprekend bijgebouwen voorkomen, weliswaar ondergeschikt aan de hoofdgebouwen. Een zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk achteraan op het perceel een De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen is maximaal 10% van de perceelsoppervlakte.</p>	<p><b>ACHTERTUIN</b>  Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven. Er kunnen bijgebouwen worden voorzien met een maximale gezamenlijke grootte van 10% van de perceelsoppervlakte. Garages en carports zijn niet toegelaten.</p> <p>Hoofd- en bijgebouwen vormen architecturaal één geheel.</p> <p>De gevel gericht naar het hoofdgebouw dient op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn geplaatst te worden. De overige gevels dienen op minimum 3 meter afstand van de grenslijnen geplaatst te worden en afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.</p> <p>De hoogte van bijgebouwen dient beperkt te blijven tot 3,50 meter.</p> <p>Alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt.</p> <p>Voor de bedekking van de schuine daken : pannen of leien in horizontale rijen of riet. Voor platte daken is dakviit toegelaten.</p> <p>Zonnecellen en -boilers zijn eveneens toegelaten.</p>

### 3.5. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

#### 3.5.A MATERIAAL

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen dienen verplicht perceelsscheidingen te worden geplaatst. Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur.</p>	<p>Op de perceelsgrenzen zijn draadafsluitingen en/of groenaanplantingen mogelijk. Bestaande, vergunde, afsluitingen mogen behouden blijven of worden in samenspraak met de naburige eigenaar vernieuwd.</p> <p>Afsluitingen mogen bestaan uit houten palen met dwarsplanken of -balken, palen met draadwerk, al dan niet voorzien van een betonplaat van max. 40cm. en levende hagen.</p> <p>Op de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen, waarvan een gedeelte opendraaiend of openschuivend, worden geplaatst. Volle wanden zijn niet toegelaten.</p>

#### 3.5.2 UITVOERING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 2,00 meter (1,00 meter in voortuin). Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.</p>	<p>Afmetingen:  - Maximale hoogte 2,00 meter in zijtuin en achtertuin.  - Maximale hoogte 1,00 meter in voortuin</p>

### 3.6. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een licht hellend terrein. Grote reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk zijn.</p>	<p>De eventuele ophogingen en reliëfwijzigingen, onder meer in functie van het op peil brengen van het maaiveld, kunnen slechts in die mate worden uitgevoerd zodanig dat er geen nadelige invloeden, voornamelijk met betrekking tot de waterhuishouding, worden veroorzaakt voor de omliggende bebouwde percelen zowel binnen de verkaveling als erbuiten.</p> <p>Bij de bepaling van de nulpas van de te bouwen woning(en) dient principieel rekening te worden gehouden met het afgewerkte niveau van de aanpalende bebouwde percelen zowel binnen als buiten de verkaveling.</p> <p>Alle nodige maatregelen dienen getroffen te worden om ervoor te zorgen dat er geen negatieve invloed wat betreft de waterhuishouding wordt veroorzaakt op de omliggende percelen.</p>