

Toelichting	Voorschrift
<p>Aard : Oppervlakte Op het verkavelingsplan wordt een ruimte voorzien die bebouwd kan worden. Deze ruimte wordt gezien als maximaal bebouwbare.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt per kavel de mogelijke zone voor het hoofdgebouw. Op elke kavel kan een gekoppelde eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning, worden opgericht.</p> <p>Er is voor het hoofdgebouw een minimale voorgevelbreedte van 7m en een minimale bouwdiepte van 9m.</p> <p>Inpandig parkeren is toegelaten.</p> <p>Op 5m achter de maximale achtergevelbouwlijn van de hoofdgebouwzone ligt de voorste grens van de bijgebouwenzone. Een bijgebouw kan op de perceelsgrenzen worden gebouwd indien er een plat dak op wordt geconstrueerd. Indien een hellend dak op het bijgebouw wordt geconstrueerd, wordt een afstand van 1m ten opzichte van de perceelsgrenzen opgelegd.</p> <p>Zie verkavelingsplan voor bouwzones hoofdgebouw.</p> <p>Carports kunnen opgetrokken worden binnen de daarvoor voorziene zone op het verkavelingsplan. De oppervlakte van de carports wordt verder niet beschouwd als een oppervlakte van bijgebouw.</p>
<p>Aard : volume Het bouwvolume wordt bepaald door de externe contouren van de constructies, inclusief eventuele ondergrondse ruimtes.</p> <p>Wanneer er wordt verwezen naar een hoogte in dit verkavelingsdossier, dan wordt hiermee het verschil tussen de hoogte van de voorliggende (ontworpen) weg, ter hoogte van de gemeenschappelijke grens tussen de respectievelijke loten of woningen in de as van de weg mee bedoeld.</p>	<p>Binnen de bouwzone van het hoofdgebouw wordt het bouwvolume van het hoofdgebouw opgetrokken volgens de beperkingen van kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling.</p> <p>Er kan een gekoppelde woning worden gebouwd, met 2 verdiepingen boven straatniveau en een eventuele zolderruimte onder hellende dakconstructie.</p> <p>Er kan gebouwd worden met een klassiek gabariet waarbij de eerste 9m onder een zadeldak kunnen worden opgetrokken met kroonlijsthoogte 6.5m; de volgende 4 m (van 9 tot 13m bouwdiepte) een kroonlijsthoogte van max. 6.5m met plat dak. Vanaf een bouwdiepte van meer dan 13m is er een max. kroonlijsthoogte onder plat dak van 3.5m.</p> <p>Indien 2 gekoppelde kavels in 1 aanvraag worden geconcipeerd, kan een plat dak voor</p>

	<p>de eerste 9m worden toegestaan.</p> <p>De bijgebouwen in de bijgebouwenzone kunnen een maximale kroonlijsthoogte van 3m hebben en een zadeldak of plat dak. De nokhoogte in geval van zadeldak is maximaal 4.5m Carports in de zijtuin kunnen met een plat dak worden uitgevoerd, waarbij de kroonlijsthoogte 3.5m bedraagt.</p>
<p>Aard : Nokhoogte</p> <p>De nokhoogte van een (gedeelte van) een constructie wordt geprecisieerd vanaf een bepaald peil tot aan het hoogste punt met uitzondering van schouwvolumes. Het referentiepeil is de as van de voorliggende weg in het verlengde van de grens</p>	<p>Nokhoogte hoofdgebouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 11m hoog bij een zadeldak met helling van minimum 35 en maximaal 45° - maximaal 6.5m hoog bij een plat dak <p>Nokhoogte bijgebouwen: reeds gespecificeerd</p> <p>Indien het bijgebouw wordt gebouwd op de perceelsgrens dient de eerste drie meter ten opzichte van de perceelsgrens te worden voorzien van een plat dak en dient de afwatering te gebeuren op het eigen perceel. Voor vrijstaande bijgebouwen (minimum 1m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen) bedraagt de dakhelling max. 45°. Een plat dak is mogelijk. Bijgebouwen met een plat dak kunnen een hellingsgraad van 0° tot 15° hanteren om de afwatering op het eigen perceel te verkrijgen.</p>
<p>Aard : Kroonlijsthoogte</p> <p>De kroonlijst geeft de snijlijn van het dakvlak en de gevel. De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bepaald peil (zie as weg) tot aan deze snijlijn. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte. Bij platte daken is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.</p>	<p>Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: reeds gespecificeerd</p> <p>Kroonlijsthoogte bijgebouwen: reeds gespecificeerd</p>
<p>Aard : Dakuitvoering</p> <p>Het dak is de overdekking van een gebouw of een onderdeel ervan, bestaande uit een of meer hellende vlakken en/of uit een en/of meer gebogen en/of horizontale vlakken</p>	<p>Eventuele dakkapellen/dakuitbouwen mogen max. 2/3^{de} van de gevelbreedte bedragen. Ze dienen min. 40cm achteruit te springen tov de voorgevel en zijn max. 1.20m hoog. Maximale breedte 5m per dakkapel.</p>

	<p>Materialen: er dient gebruik te worden gemaakt van esthetisch verantwoorde dakmaterialen</p> <p>Toegelaten zijn zonnepanelen en/of zonneboilers die geïntegreerd zijn in het dakvlak. Bij plaatsing van zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak mag het hoogste punt max. 1m hoger zijn dan de kroonlijsthoogte.</p>
<p>Aard : Type gebouw</p> <p>Woningen kunnen in een verscheidenheid van configuraties gebouwd worden. Er dient bijgevolg te worden gestipuleerd binnen welke typologie de voorschriften zich voordoen.</p> <p>.</p>	<p>Gekoppelde eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, in de zone voor hoofdgebouwen. 2 aan mekaar grenzende loten dienen een overeenkomstige dakhelling, nokhoogte en kroonlijsthoogte te hanteren voor de eerste 9m bouwdiepte.</p>
<p>Aard : Materiaalgebruik</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Vrij te kiezen.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Alle gevels worden uitgevoerd in esthetisch verantwoorde bouwmaterialen.</p> <p>Voor bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens worden de gevels verplicht afgewerkt met esthetisch verantwoorde materialen die onderhoudsvriendelijk zijn (geen hout).</p>
<p>Aard : inplanting (afstand tot...)</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt een ruimte voorzien die bebouwd kan worden. Deze ruimte wordt gezien als maximaal bebouwbare oppervlakte</p>	<p>Zie verkavelingsplan</p>
<p>Aard: aantal bouwlagen</p> <p>De bouwlagen geven de horizontale reeks ruimten in een gebouw weer; de verdiepingen. Kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De ruimte onder het dak kan als een volwaardige bouwlaag worden gezien indien functioneel tot wonen</p>	<p>Er zijn maximaal 2 bovengrondse verdiepingen en een zolderruimte mogelijk.</p>
<p>Aard: ondergronds gedeelte</p> <p>Een constructie, binnen het bouwvolume, onder het genormaliseerde maaiveld</p>	<p>(Kruip)kelders toegelaten onder de bebouwde bouwzone voor hoofdgebouwen.</p>
<p>Aard: Uitbouw (veranda, carport)</p> <p>Een uitbouw kan bestaan uit een constructie die niet voor de hoofdfunctie dient</p>	<p>Zie 'constructies zijtuin'</p>

<p>Aard : Terrassen De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen om een optimale buffering en infiltratie van regenwater na te streven</p>	<p><u>Alle verhardingen buiten de bouwzones dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen in de bouwzones toegelaten.</u></p> <p>Terrassen buiten de bouwzone voor hoofdgebouw zijn in hun totaal maximaal 30m2 groot</p>
<p>Aard : oversteek tov het grondoppervlak Bouwdeel dat vooruitsteekt tov het eronder gelegen deel</p>	<p>NVT</p>
<p>Aard : ander voorschriften voor het hoofd- en/of bijgebouw</p>	<p>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 een geringere oppervlakte dan de woonfunctie 3° de complementaire functie mag geen overlast veroorzaken voor de omwonenden (geur, geluid, etc...) 4° de bijkomende parkeerbewegingen moeten opgevangen worden op het eigen perceel</p> <p>Bestemming bijgebouwen : Vrijstaande en gekoppelde bijgebouwen mogen enkel ingericht worden in als nevenfunctie horende bij de woonfunctie van het perceel (tuinhuis, garage,...) Handelsactiviteiten, wonen, bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen.</p>
<p>Aard: verharding voortuinstrook Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, ...</p>	<p>Terrassen buiten de bouwzone voor hoofdgebouw zijn in hun totaal maximaal 30m2 groot</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg en maximaal 1.2m breed met uitzondering van de oprit naar een eventuele garage/carport. Enkel verhardingen met een waterdoorlatend karakter worden toegestaan.</p>
<p>Aard: groenaanleg voortuinstrook Zones voor groenaanleg of</p>	<p>Minstens 50% van de voortuinstrook krijgt een groene invulling (hagen,</p>

specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen.	gras, etc...)
Aard: constructies voortuinstrook Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften..	Hemelwaterputten, infiltratieputten, bezinkputten edm dienen te worden aangelegd op minstens 1m van de voorste perceelsgrens. In de voortuinstrook mogen afsluitingen uit gevelmetselwerk, haag en/of draadafsluiting worden opgetrokken waarbij een uitrijhoogte van 1.20m op de zijdelingse perceelsgrenzen dient gewaarborgd te worden. De eerste 3m vanaf de voorste perceelsgrens mogen afsluitingen max. 1.20m hoog zijn.
Aard: verharding zijtuinstrook Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, ...	Terrassen buiten de bouwzone voor hoofdgebouw zijn in hun totaal maximaal 30m ² groot Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel verhardingen met een waterdoorlatend karakter worden toegestaan.
Aard: groenaanleg zijtuinstrook Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen.	Buiten de bouwzones en eventuele verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
Aard: constructies zijtuinstrook	In de zijtuin kan een open carport worden opgetrokken.
Aard: verharding achtertuinstrook Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, ...	Terrassen buiten de bouwzone voor hoofdgebouw zijn in hun totaal maximaal 30m ² groot Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Enkel verhardingen met een waterdoorlatend karakter worden toegestaan.
Aard: groenaanleg achtertuinstrook Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen.	Buiten de bouwzones en eventuele verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
Aard: constructies achtertuinstrook Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften. Eventuele zones kunnen worden gespecificeerd om eventuele uitsluiting van oprichten van constructies te onderstrepen.	Er kunnen bijgebouwen tot maximaal een totale oppervlakte van 20m ² in de achtertuin worden opgetrokken.

<p>Afsluitingen op de perceelsgrens - Aard : Materiaal</p> <p>Ieder eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te kunnen garanderen. In dit voorschrift worden bepaalde materialen voorgeschreven, toegelaten of verboden</p>	<p>In de zij- en achtertuinstrook mag enkel een groene afscheiding worden aangebracht (streekeigen hagen, draadafsluiting, draad+streekeigen haag,...)</p> <p>In de voortuinstrook mogen afsluitingen uit gevelmetselwerk, streekeigen haag en/of draadafsluiting worden opgetrokken</p>
<p>Afsluitingen op de perceelsgrens - Aard : uitvoering</p> <p>Uitvoering van de afsluitingen</p>	<p>In de afsluiting mag een poort worden aangebracht.</p>