

Verkavelingsvoorschriften

1. Algemene bepalingen (loten 16 en 17 worden uitgesloten uit de verkaveling)

<p>1.1 Ruimtelijke uitgangspunten</p> <p>a. Er moet inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze één geheel zijn met de landschappelijke en ruimtelijke context</p>	<p>Optimale integratie in de ruimtelijke omgeving</p>
<p>b. Streven naar optimale ruimtebenutting binnen de bouwkavel, min. oppervlakte voor bebouwing en verharding, uitgaan van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie enz.</p>	<p>Maximale aansluiting bij open ruimte en optimale benutting van ruimte in de bouwstrook</p>
<p>1.2 Architecturale uitgangspunten</p> <p>a. inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. moet één kwaliteitsvolle relatie hebben met: het openbaar domein, de omliggende kavels (lichtinval, bezonning, privacy, inplanting tweede bouwlaag, inplanting terras op de verdieping...)</p>	<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren</p>
<p>b. Zowel hoofd- als bijgebouwen en alle zichtbare gevels moeten worden uitgevoerd in dezelfde volwaardige, duurzame materialen die qua uitzicht verantwoord zijn en harmonisch passen in de omgeving en één geheel vormen in de eigen kavel</p>	<p>Alle constructies en zichtbare gevels worden opgetrokken in duurzame volwaardige materialen</p>
<p>c. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen en bestaan uit max. één bouwlaag.</p>	<p>Complementaire, vrijstaande bijgebouwen bestaan uit max. één bouwlaag</p>
<p>1.3 Bestemming</p> <p>a. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten, kan om sociale redenen een meergeneratie woning toegestaan worden, dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw v/d woning.</p>	<p>Hoofdbestemming = residentieel gebruik</p>
<p>b. Wanneer er geen hinder is voor de woonomgeving en de normale woonkwaliteit, zijn de hier bepaalde nevenbestemmingen toegestaan.</p>	<p>Nevenbestemmingen zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn enkel toegestaan op lot 1 (geen horeca)</p>
<p>1.4 De inplanting</p> <p>a. Er moet rekening gehouden worden met de kwaliteit v/d bestaande ruimtelijke structuur en er dient gestreefd naar het behoud en de verbetering v/d ruimtelijke kwaliteit v/h openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel</p>	<p>Binnen de bouwkavel zoals voorzien op het verkavelingsplan. Eventuele carports moeten ingeplant zoals voorzien op het verkavelingsplan. Voor de loten 2,3 en 4 mag de ruimte voorzien voor carports tot op de rooilijn ook gebruikt worden voor de inplanting van het hoofdgebouw tot max. op de rooilijn</p>
<p>b. Binnen de voorziene zijtuin stroken kunnen achter de achtergevellijn vrijstaande bijgebouwen aanvaard worden op de grens mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar ofwel op 2m v/d zijgrens</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen kunnen achter de achtergevellijn onder voorwaarden, maar enkel op de loten 5 en 6.</p>

<p>1.5 Terreinaanleg</p> <p>a. Afsluitingen in groenaanplantingen(hagen, draad met klimop enz...) zijn toegestaan Andere materialen (bv. houten panelen of dergelijke) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte worden toegestaan om de privacy te garanderen, maar moeten uitgevoerd worden in duurzaam materiaal.</p>	<p>Afsluitingen op eigen perceel of op de perceelsgrens(mits schriftelijk akkoord v/d aanpalende eigenaar) zijn toegestaan onder voorwaarden</p>
<p>b. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen</p>	<p>Maximaal behoud van het bestaande reliëf</p>
<p>c. De inritten voor garage moeten tot een minimum beperkt blijven zowel in breedte (max 3m) als in lengte, de overige ruimte moet ingericht worden als tuin. Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaande reliëf te verantwoorden zijn.</p>	<p>Opritten of inritten voor de carports of garages(in het hoofdgebouw) in de voortuinstrook blijven beperkt tot max 3m breedte en moeten beperkt blijven in lengte</p>
<p>d. Constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, een houtstokkeerplaats enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p>Kleinere constructies zijn toegestaan onder voorwaarden</p>
<p>e. De maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt zoals in de wet v/d ruimtelijke ordening is voorzien.</p>	<p>Terrassen en/of verhardingen zijn toegestaan onder voorwaarden</p>

2. Bijzondere bepalingen(loten 16 en 17 worden uitgesloten uit de verkaveling)

<p>2.1 Hoofdgebouw</p> <p>2.1.1 Bestemming en bouwvorm (zie ook artikel 1.3)</p>	<p>Loten 5 t.e.m. 14: in halfopen verband op te richten ééngezinswoning. Loten 2,3 en 4 in open verband op te richten woningen(met max inplanting zoals op het verkavelingsplan), waarvan deze loten moeten voldoen aan de normen opgelegd voor bescheiden woningen.</p> <p>Het lot 1 kan ingericht worden als grondgebonden tweegezinswoning, als ééngezinswoning of ééngezinswoning met een vrij beroep/dienstverlening of vrije handel</p> <p>Halfopen=zuivere driegevel woning</p>
<p>2.1.2 Inplanting (zie ook artikel 1.4)</p>	<p>(zoals op het verkavelingsplan)</p> <p>Voorgevel op <u>de bouwlijn</u></p> <p>Eventuele vrijstaande zijgevels op <u>min. 3m</u> v/d zijdelingse perceelsgrens</p> <p>Carports dienen ingeplant te worden zoals</p>

	<p>aangegeven op het verkavelingsplan. Voor de loten 2,3 en 4 mag de inplantingsstrook voorzien voor carports ook gebruikt worden als uitbreiding van het hoofdgebouw tot max. op de rooilijn</p>
	<p><u>maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan</u></p> <p><u>maximaal evenveel als het gelijkvloers 2 bouwlagen onder de kroonlijst voor al de loten behalve lot 6 en 7</u></p> <p>de eerst gebouwde woning bepaalt het gabarit voor de half-open bebouwingen.</p> <p>Voor de loten 6 en 7 dient de voorgevel gericht naar het plein een kroonlijsthoogte van 6m te hebben, maar toch dient de bouwhoogte maar max. 1,5 bouwlagen te bedragen naar de achterzijde toe.</p> <p>De woningen van de loten met een halfopen bebouwing, dienen samen architecturaal en kwestie materiaalkeuze 1 geheel te vormen met de andere aansluitende halfopen bebouwing.</p>
<p>2.1.4 Dakvorm</p>	<p>Voor de loten 2 t.e.m. 5 en loten 8 t.e.m. 14 overwegend hellende daken met de helling tussen de 30° en 60°, het eventuele gedeelte gelijkvloers zonder verdiep dient afgewerkt te worden met een plat dak. Het dak van de woningen van de loten 6 en 7 dient uitgevoerd te worden in een zadeldak of in een lessenaarsdak</p>
<p>2.1.5 Materialen (zie ook artikel 1.2 b)</p> <p>Eventuele accenten kunnen via andere duurzame materialen of via kleur gelegd worden</p>	<p>Hoofdvolumes overwegend in een normaal uitgevoerde baksteen.</p> <p>Voor geen enkel lot zijn gebouwen die overwegend uit een betonconstructie, metaalconstructie of houtconstructie bestaan toegelaten.</p> <p>De materialen voor de hoofdvolumes van loten 2 t.e.m. 13 dienen voor telkens aansluitende halfopen bebouwingen op elkaar afgestemd te worden zodat ze architecturaal en kwestie materiaalkeuze 1</p>

	<p>geheel vormen. De eventuele aansluitende carports van de loten 2,3 en 4 dienen uit hetzelfde materiaal te bestaan als het hoofdgebouw, maar dan in een open constructie uitgevoerd. Voor al de andere loten mag de carport ook uitgevoerd worden in hout (geen beton of metaal), maar altijd dient ze opgericht te worden in een open constructie</p>
<p>2.2 Vrijstaande bijgebouwen (Zie ook artikel 1.4) Het bijgebouw dient opgericht in duurzaam materiaal dat aansluit bij het materiaal v/h hoofdgebouw. De bijgebouwen hebben max. 1 bouwlaag</p>	<p>Enkel voor de loten 5 en 6 zijn vrijstaande bijgebouwen toegelaten in de achtertuinstrook met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00m</p> <p>Eventuele vrijstaande gevels op <u>2m</u> v/d perceelsgrens dienen met volwaardige gevelsteen afgewerkt te worden</p>
<p>2.3 Varia</p>	<p>Het lot 16 en 17 worden uitgesloten uit de verkaveling. Het lot 15 zal gratis en zonder kosten overgedragen worden aan de gemeente Volgens de watertoets is een inplanting van een ondergrondse garage of kelder per woning mogelijk.</p>