

Verkaveling: 12004B0149/00R000

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	396,34 m ²	Lot 10	321,84 m ²
Lot 2	220,38 m ²	Lot 11	321,84 m ²
Lot 3	306,94 m ²	Lot 12	321,84 m ²
Lot 4	306,94 m ²	Lot 13	699,21 m ²
Lot 5	388,57 m ²	Lot 14	471,32 m ²
Lot 6	568,27 m ²	Lot 15	595,38 m ²
Lot 7	556,33 m ²	Lot 16	334,11 m ²
Lot 8	296,55 m ²	Lot 17	428,66 m ²
Lot 9	232,44 m ²	Lot 18	176,40 m ²

- Algemene voorschriften

ANDERE

Toelichting:

Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.

Voorschrift:

Onderstaande verkavelingsvoorschriften maken duidelijk binnen welke zones van het verkavelingsplan een gegroepeerde bouw van woningen binnen een gemeenschappelijk concept kan gerealiseerd worden.

Alle maatregelen (zonnepanelen enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woonentiteit (emissiereductie, zuiniger energieverbruik enz.) kunnen worden toegelaten voor zover ze het omschreven max.gabarit/bouwkader niet overschrijden.

De verkavelingsvoorschriften hebben voorrang op de grafische bepalingen van het verkavelingsplan met uitzondering van het aangeduid max. bouwkader hoofgebouw/carport (incl. aangebouwd volume).

Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones van huidige verkavelingsaanvraag toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszones

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1, Lot 10, Lot 11, Lot 12, Lot 13, Lot 14, Lot 15, Lot 16, Lot 17, Lot 2, Lot 3, Lot 4, Lot 5, Lot 6, Lot 7, Lot 8, Lot 9

Oppervlakte: 396,34 m², 321,84 m², 321,84 m², 321,84 m², 699,21 m², 471,32 m², 595,38 m², 334,11 m², 428,66 m²,
220,38 m², 306,94 m², 306,94 m², 388,57 m², 568,27 m², 556,33 m², 296,55 m², 232,44 m²

Functie: Eengezinswoning



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting: Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.

Voorschrift:

Het hoofdgebouw(woning) dient te worden gebouwd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het vkplan.

Loten :

De maximum bebouwbare grondoppervlakte hoofdgebouw per lot bedraagt :

*loten 1, 3, 4 en 5 : max. 112 m²

*lot 2 : max. 114 m²

*loten 6,7, 13 en 14 : max. 127 m²

*loten 8 tem 12 en 16-17 : max. 120 m²

*lot 15 : max. 113 m²

***LOT 16 : max. 100 m²**

VOLUME

Toelichting: Het volume van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het bebouwd oppervlak waarbij max. bouwlagen, kroonlijsthoogte en nokhoogte met huidige verkavelingsvoorschriften vastgelegd worden . Referent naar de inrichtingsnota worden er een 2 bouwstijlen weerhouden. Binnen eenzelfde woontypologie dienen de spelregels van huidige inrichtingsnota en verkavelingsvoorschriften gevolgd te worden. Op deze manier wordt tot een harmonisch geheel gekomen binnen elke bouwstijl en integreert elke cluster van bouwstijlen zich tot het globale concept

Voorschrift:

Voor alle woningen geldt dat de 0-pas van het hoofdgebouw zich situeert op max. 30 cm boven de as van de aanpalende weg.

Indien een aaneengesloten groep woningen als één bouwblok wordt ontworpen en gerealiseerd (collectieve omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen) kunnen de bouwvolumes van de geschakelde hoofdgebouwen onderling van elkaar verschillen binnen het max. bouwkader, cfr. het verkavelingsplan, teneinde tot een gevarieerde grootorde van woningen te bekomen. Per bouwblok (woontypologie) dienen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik evenwel in harmonie te zijn met elkaar.

Indien aaneengesloten woningen dmv een individuele omgevingsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen wordt ingediend, wordt er verplicht op een harmonische manier op elkaar aangesloten. De eerstvergunde woning in dit geval is bepalend voor het gabarit van de aanbouwde woning.

NOKHOOGTE

Toelichting: De hoogte wordt gemeten vanaf het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de nok of dakrand(bij plat dak)

Voorschrift:

De hoogte van de nok wordt beperkt tot maximaal 11,50 m bij hellend dak

Bij plat dak: nokhoogte = kroonlijsthoogte zie rubriek kroonlijsthoogte

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Voorschrift:

Bij 2 bouwlagen max. kroonlijsthoogte van 6.50 m. Minimum 1 bouwlaag
Per bouwlaag wordt een max. hoogte van 3.5m toebedacht, doch beperkt tot de max. kroonlijsthoogte
Bij koppeling dient de kroonlijsthoogtes harmonisch op elkaar aan te sluiten.

DAKUITVOERING

Toelichting:

Binnen het concept van de verkaveling wordt erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen.

Voor de loten 1 tem 5 worden voorzien in een verplicht zadeldak over een diepte van 9m (vertrekkend vanaf voorbouwlijn). Dit zorgt ervoor dat de gabaritten van aanpalende woningen esthetisch op elkaar zullen aansluiten. Eventuele uitbouwen zijn dan vrij te kiezen, weliswaar verplicht met plat dak.

Er mogen in het dak accenten aangebracht worden.

Voorschrift:

Loten 1 tem 5 : dakvorm overwegend hellend. Zadeldak met nok evenwijdig aan voorgeelijn en vaste dakhelling van 35°-45°. Hellende dakvorm tot bouwdiepte van 9m, waarna dakhelling afgebouwd worden tot plat dak.

Loten 6 tem 14 : dakvorm verplicht plat
Loten 15-16 en 17 : dakvorm hellend of plat

Ten aanzien van hellende daken zijn enkel esthetisch verantwoorde materialen toegelaten die het Kempisch profiel benadrukken.

Dakkapellen in de vorm van sleepdaken (Kempisch profiel) zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.

Ingeval van aaneengesloten bebouwing sluit het dak harmonisch aan bij de naburige woning.

TYPE GEBOUW

Toelichting:

Bouwen van ééngezinswoningen

Voor de definitieve voorwaarden van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)

In het kader van het grond- en pandendecreet worden de kavels 1 tem 5 en loten 11 en 12 als bescheiden last ingevuld.

Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op wonen.

Voorschrift:

- Bouwen van vrijstaande ééngezinswoningen lotnrs.: 15-16-17.
 - Bouwen van gekoppelde ééngezinswoningen lotnrs. :1, 3 tem 8, 10 tem 14.
 - Bouwen van gesloten ééngezinswoningen lotnrs : 2 en 9
- Zorgwoningen cfr. VCRO zijn tevens toegelaten

-per woongelegenheden is min. 1 parkeergelegenheid op eigen terrein verplicht; Een ingecorporeerde garage behoort steeds tot de mogelijkheden. Hierbij dienen de opritten tav aanpalende kavels maximaal geclusterd te worden. Een carport in de zijtuinstrook is enkel mogelijk bij de kavels 1, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 15, 16 en 17 en dit binnen de aangeduide zone 'c' op het verkavelingsplan.

Hierbij wordt verder doorverwezen naar rubriek andere voorschriften voor de tuinzones.

Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen, en privé-diensten toegelaten.

De nevenbestemmingen worden beperkt tot max. 50 % van de vloeroppervlakte. (originele nota studie bureau)

In het kader van het grond- en pandendecreet worden de kavels 1 tem 5 en loten 11 en 12 als bescheiden last ingevuld.



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Woningsplitsing is verboden.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting:

Het residentieel karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept dienen te worden. De bouwdiepten, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal karakter

Om de harmonie in de verkaveling te bewaren worden slechts 2 bouwstijl gehanteerd : Kempische bouwstijl en moderne kubusvormige woningen met plat dak.

Voorschrift:

Ten allen tijde dienen alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.

PVC bekleding met uitzondering van ramen, deuren rolluiken, dakgoten en afleiders zijn verboden.

Loten 1 tem 5 : Kempische bouwstijl.

-Gevels woningen: paramentsteen, metselwerk beperkt tot een nuance van beige-geel- rood. Houtaccenten en blauwsteenaccenten zijn ten alle tijde mogelijk.

-Hellende daken: beperkt tot dakpannen die het Kempisch profiel weerspiegelen, rood en zwarte kleur.

-schrijnwerk/garagepoort : houtstructuur in wit-beige-bruin-grijze tin (alu, hout of PVC mogelijk zolang het uitzicht van houtstructuur bewaard blijft)

Loten 6 tem 14 : moderne kubusvormige woningen met plat dak.

-Gevels woningen : paramentsteen en/of gepleisterde muren, beperkt tot een lichte , niet opvallende kleur

-schrijnwerk/garagepoort : wit-beige-bruin-grijze tin (alu, hout of PVC)

Loten 15-16 17: keuze tussen Kempische bouwstijl of kubusvorm, met bijhorende opgelijste materialen per stijl.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de laatst aanbouwende.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting:

De spelregels worden maximaal vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. De inplanting van de gebouwen gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier.

De bouwdieptes, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel

Voorschrift:

-Bebouwing dient te gebeuren binnen het max bouwkader cfr het verkavelingsplan

-Afstand tot de rooilijn :

Door een max. bouwkader per lot te hanteren ligt de min. afstand van de voorbouwlijn tov de rooilijn vast.

-Plaatsing tov de zijkavelgrenzen :

*min. 3m tot de vrije zijkavelgrens (zie verkavelingsplan)

*0 m tov de gemeenschappelijke zijkavelgrens



Aanmaakdatum: 02-04-2020

-de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot 15 m voor de kavels 1 tem 14 en tot 12 m voor de kavels 16-17. Kavel 15 : gezien de perceelsconfiguratie wordt rechtstreeks verwezen naar het vkplan.

Kavel 16: max. 10m bouwdiepte

Min. bouwdiepte : nihil. In geval van 2 bouwlagen is de bouwdiepte voor het verdiep overal beperkt tot 12 m, uitgezonderd lot 15 (zie max. bouwkader)

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting:

De bouwhoogte worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.

Voorschrift:

Max 2 bouwlagen, min. 1 bouwlaag

De bouwhoogte van het hoofgebouw ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen dient verplicht met 2 bouwlagen opgericht te worden.

Loten 15-16-17 : Maximaal twee bouwlagen. Min. 1 bouwlaag

VLOERPEIL

Tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en het gemiddelde maaiveldpeil aan de straatzijde dient een hoogteverschil van min. 10 cm en max. 30 cm te bestaan



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Specifieke voorschriften:

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting:

De voortuinstrooken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel al mogelijk te versterken.

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.
De voortuinstrook is de zone gelegen tussen de voorbouwlijn en de rooilijn.
De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.

Voorschrift:

Max 1/3 van de voortuinstrook mag verhard worden waar de grootte van de voortuin dit toelaat.

Volgende verhardingen zijn altijd toegelaten in de voortuinstrook :

- paden palend aan de bebouwing en toegangspaden met een max. breedte van 1 m
- opritten à rato van 3 m per vergunde autostelplaats, garage, carport.

GROENAANLEG

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden

Voorschrift:

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing.

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

CONSTRUCTIES

Toelichting:

Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.

Voorschrift:

In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Specifieke voorschriften:

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.

Voorschrift:

Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Verharding wordt dan ook tot een minimum herleid

GROENAANLEG

Toelichting:

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

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden
Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.

Voorschrift:

Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

In de zijtuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.
Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Specifieke voorschriften:

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.

Voorschrift:

Verhardingen dienen beperkt te blijven.

Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad, terrassen, bijgebouwen en niet overdekte constructies.

GROENAANLEG

Toelichting:

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

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk

Voorschrift:

In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.

Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater

Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.

CONSTRUCTIES

Toelichting:

De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen.

De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is voor der verkaveling.

Voorts zijn ook niet overdekte constructies mogelijk waar de oppervlakte van de tuinzone dit toelaat oa. zwembaden, siervijvers,...

Voorschrift:

Bijgebouw

Het bijgebouw dient opgericht te worden achter de achtergevel van de woning.

Het bijgebouw dient als tuinfunctie ingericht te worden.

Het dient ingeplant te worden op min. 1 meter van de perceelsgrenzen.

Een bijgebouw kan opgericht worden op de perceelsgrens tegen een bestaande scheidingsmuur zonder akkoord van de aanpalende eigenaar, op voorwaarde dat deze muur niet wijzigt inzake hoogte of lengte.

Een bijgebouw kan, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar, gekoppeld worden met een ander bijgebouw op een aanpalende perceel, onder de volgende voorwaarden :

-het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend

-de laatstbouwende zal instaan voor de niet afgewerkte geveldelen.

De max. oppervlakte van het bijgebouw, uitgezonderd de carport en bijkomende volume in de zijtuinstrook bedraagt 20 m²

De max. hoogte bedraagt 3.5m

Het bijgebouw dient te worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of niet-herbruikt hout.

LOT 16 en 17: bijgebouwen dienen een bouwvrije afstand van 10m tot het spoorlichaam te vrijwaren

Niet overdekte constructies :

Dienen ingeplant te worden achter de woning op min. 1 m van de perceelsgrenzen. Alle constructiedelen moeten onder het maaiveld geplaatst worden. Alle mechanische onderdelen dienen ondergronds of in het bijgebouw geplaatst te worden

Max. oppervlakte van alle niet overdekte constructies bedraagt 80 m²



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Specifieke voorschriften:

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting:

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

Onder open afsluiting wordt verstaan : draad of draadgaas

Onder gesloten afsluiting wordt verstaan : levend streekeigen groen, houten afsluiting. Bakstenen muur enkel mogelijk langs zijkavelgrens in het verlengde van een reeds ingenomen gemeenschappelijke zijgevel.

Voorschrift:

Langs de straatzijde :

- mag een gesloten afsluiting

- mag een open afsluiting

Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn :

-kan een gesloten afsluiting geplaatst worden

-kan een open afsluiting geplaatst worden.

Op de overige kavelgrenzen:

Is een open of gesloten afsluiting verplicht

Afsluitingen in betonplaten en –palen zijn verboden.

UITVOERING

Toelichting:

Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.

De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.

Voorschrift:

Langs de straatzijde :

- mag een gesloten afsluiting met een max. hoogte van 1 m voorzien worden. (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbuselementen).

- mag een open afsluiting met een max. hoogte van 2 m voorzien worden.

Op de zijkavelgrens, tussen de rooilijn en voorbouwlijn :

-kan een gesloten/open afsluiting geplaatst worden van max. 1 m hoog

Op de overige kavelgrenzen:

-is afsluiting van erfscheiding verplicht

-afsluiting max 2 m hoog

Op de zijkavelgrens waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een muur gebouwd worden (uitgevoerd in dezelfde materialen als de gevelmaterialen van hoofdgebouw) tot max. 4 m achter het hoofdgebouw en met een max. hoogte van 2.50 m. De scheidingsmuur moet in dezelfde materialen uitgevoerd worden cfr het hoofdgebouw.



Aanmaakdatum: 02-04-2020

Specifieke voorschriften:

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting:

Private tuinen worden max. groen ingericht, doch een carport komt de mobiliteit ten goede. Op die manier worden er minder auto's langs het openbaar domein geparkeerd.

Door een carport op voldoende afstand van de rooilijn in te planten, kan de toerit eveneens als autostalplaats gehanteerd worden. Een carport komt aldus de goede mobiliteit ten goede. Voorts kan er aan de carport een bijkomend volume voorzien worden waardoor ofwel de leefruimte uitgebreid kan worden of een extra berging tot de mogelijkheden behoort.

Voorschrift:

Onder deze rubriek resulteren de carports in de zijtuinstrook

Enkel mogelijk bij de loten 1, 3, 4, 5, 7, 10-11, 15 tem 17 (aangeduid als aparte zone op het vkplan met grafische aanduiding 'c')

*De carports worden uitgevoerd in open constructie

*De carport wordt tegen één zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwd

*op min. 6m van de rooilijn (cfr. vkplan)

*een bijkomend volume kan in het verlengde van carport gekoppeld worden, doch niet bij lot. 15. De max.diepte van die berging is grafisch aangeduid op het vkplan en kan nooit dieper ingericht worden dan de gerealiseerde achterkavelgrens van de woning.

Deze bijkomende volume wordt beperkt tot een gelijkvloerse bouwlaag en kan enkel als berging/bijgebouw of leefruimte fungeren.

(de oppervlakte van dit bijkomend volume wordt niet meegerekend in de max. 20 m² oppervlakte voor een losstaand bijgebouw. (zie rubriek vrijstaande handelingen in tuinzones/constructies)

Lot 18

Oppervlakte: 176,40 m²

AAN DE VERKAVELING ONTTROKKEN

