

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN LOTEN 1 - 2

GEBOUW

OPPERVLAKTE	
Toelichting	Voorschrift
De woning dient zich binnen de maximale inplantingszone te bevinden.	Op het verkavelingsplan wordt de maximale inplantingszone weergegeven. De oppervlakte van de inplantingszone is voor het hoofdgebouw dan ook de maximale inschrijving. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 2/3 van de kavelbreedte zoals voorgeschreven in de voorschriften van het bpa "Achterheide".
VOLUME	
Toelichting	Voorschrift
Het afgewerkte (genormaliseerd) maaiveldpeil is mee bepalend voor de bepaling van vloerpeil en kroonlijst. De eerst vergunde of voor vergunning vatbare woning binnen een bouwblok is steeds bepalend voor het gabarit van de aanbouwende woningen.	Bij gekoppelde bebouwing wordt op de gelijkvloerse verdieping een bouwdiepte gerealiseerd van minimaal 9 meter en maximaal zoals weergegeven op plan, op de verdieping minimaal 9 meter en maximaal 15 meter. De minimale bouwbreedte bedraagt 7 meter en een maximumbreedte zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Binnen een bouwblok is de eerst vergunde woning bepalend voor het gabarit van de aansluitende woningen.
NOKHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.	De hoogte van de nok wordt beperkt tot maximaal 7m boven de kroonlijst bij hellend dak van het hoofdgebouw.
KROONLIJSTHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.50 meter in de eerste 15m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. Eventuele overige bouwdiepte heeft een maximale hoogte van 3.50 meter.
DAKUITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
Om verscheidene bouwstijlen toe te laten, worden zowel hellende daken als platte daken toegelaten. Om een harmonisch aansluiting mogelijk te maken tussen aanbouwende woningen, wordt de dakhelling bepaald door de eerstbouwende binnen een bouwblok (of voor vergunning vatbare aanvraag).	Dakhelling van minimum 30° en maximum 60° of platte daken voor het hoofdvolume. Eventuele uitbouwen worden voorzien van een plat dak. 30% van de dakoppervlakte mag afwijken van de voorgeschreven helling. In het geval van gekoppelde bebouwing sluit het bouwvolume en het dak, harmonisch aan bij de naburige woning. Binnen een bouwblok is de

	eerstbouwende of vergunde woning bepalend voor het gabarit. Per bouwblok dient dezelfde dakvorm te worden gehanteerd. Dit betekent dan ook dat de eerst vergunde of voor vergunning vatbare woning de dakvorm zal bepalen voor de andere gekoppelde woning. MATERIAAL De hellende daken zullen worden afgedekt met pannen, riet, natuurleien of antracietkleurige kunstleien in horizontaal verband, of in esthetisch verantwoorde kleinschalige materialen. Dakkapellen zijn toegelaten tot maximum 1m50 hoogte op min. 1m afstand van de scheidingsmuur. Vensters in het dakvlak zijn toegelaten tot maximum 1m50 hoog op min 1m afstand van de scheidingsmuur. Dakterrassen zijn slechts toegelaten op min. 1m afstand van het midden van de scheidingsmuur of buitengevels indien deze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde gave dakvlak aangebracht te worden. Shouwen worden ingeplant op min.2m afstand van de voorgevel met een max. hoogte van 50cm boven de nok.
TYPE GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<u>Hoofdbestemming:</u> Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte, met tevens een maximale oppervlakte van 100m². Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
MATERIAALGEBRUIK	
Toelichting	Voorschrift
ARCHITECTURALE KWALITEIT De spelregels worden maximaal vastgelegd. Het karakter van de verkaveling zal door het op voorhand vastleggen van materiaalgebruik onderstreept worden. Op die manier wordt een harmonieus geheel gecreëerd.	Binnen een bouwblok wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. Alle buitengevels en alle overige zichtbare delen van het gebouw zullen uitgevoerd worden volgens:

De samenhang van de gebouwen uit zich in de architectuur, de vormgeving van de gebouwen en de materiaalkeuze.	- In een welgevormde gevelsteen of natuursteen - De kleur zal aangepast zijn aan de architectuur van de gebouwen in de omgeving - In alle fantasiematerialen op voorwaarden dat deze esthetisch verantwoord zijn
INPLANTING	
Toelichting	Voorschrift
De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.	De vrijstaande zijgevel bij gekoppelde bebouwing ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan. De maximale voorgevelbreedte bedraagt 2/3 van de kavelbreedte zoals voorgeschreven in de voorschriften van het bpa "Achterheide". De voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn. Ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden bij gekoppelde woningen.
AANTAL BOUWLAGEN	
Toelichting	Voorschrift
Om het residentiële karakter van de verkaveling te benadrukken, wordt hoogbouw niet toegelaten in de verkaveling. De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met eventueel een extra volume onder het dak.	Minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen zijn toegelaten, met een extra volume onder het dak. Per bouwblok dient hetzelfde aantal bouwlagen te worden gehanteerd. Dit betekent dan ook dat de eerst vergunde of voor vergunning vatbare woning het aantal bouwlagen zal bepalen voor de overige woningen binnen hetzelfde bouwblok zoals hiervoor beschreven.
ONDERGRONDS GEDEELTE	
Toelichting	Voorschrift
Ondergrondse ruimte toegelaten.	Een ondergrondse kelderverdieping is toegelaten. Uitgravingen ten behoeve van garageafritten moeten minimum 1m van de perceelsgrens verwijderd blijven.
UITBOUW (VERANDA,CARPORT)	
Toelichting	Voorschrift
Carport en veranda zijn toegelaten	Carport In de zijtuinstrook van de gekoppelde woningen kan een carport worden opgericht van maximaal 3 x 7 meter. De hoogte bedraagt maximaal 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil. Veranda Een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van

	het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden. De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De maximale hoogte bedraagt 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.
TERRASSEN	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen	Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
OVERSTEEK TOV GRONDOPPERVLAK	
Toelichting	Voorschrift
Om de architecturale vrijheid niet te belemmeren worden uitsprongen uit het voorgevelvlak toegestaan indien ze voldoen aan de vooropgestelde normen	Op de vlakken vastgesteld door de bouwlijnen mogen uitspringen: - De kroonlijst tot maximum 50cm - In de open zijgevels van het hoofdgebouw enkel op de verdiepingen, een uitsprong van maximum 0,90m diep, maar telkens op een afstand van minimum 2,40m van de perceelsgrens. - Aan de voorgevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0,90m diep. De totale breedte bedraagt max 2/3 van de voorgevel en op minimum 1m van de scheidingmuur. - Aan de achtergevel op de verdieping een uitsprong van maximum 0,90m diep en op een minimum van 1m van de gemeenschappelijke muren en de breedte is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.
ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen. Inpandige garage Per woning moet minimaal 1 autostaanplaats op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, carport ...	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp. Inpandige garage Een inpandige garage is toegestaan. De breedte van de garagepoort is beperkt tot 3 meter

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

VOORTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen	In de voortuinstrook dienen de verhardingen te worden beperkt tot maximaal 35% van de oppervlakte.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.	Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst	In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,... Ter plaatse waar een KMO of een dienstenbedrijf gevestigd is, zijn publiciteitsborden toegelaten met een maximale oppervlakte van 3m² met reclamevoering enkel betrekking hebbende op het ter plaatse gevestigde bedrijf.
ZIJTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
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.	Rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Een pad van 1 meter breed kan rondom de woning worden voorzien. Een oprit tot aan de carport kan worden toegelaten. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Bij de plantenkeuze voor de privatieve percelen wordt getracht op een harmonieus geheel te vormen met een groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een eenheid vormen. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Per woning moet minimaal 1 autostaanplaats op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de	In de zijtuinstrook van de gekoppelde woningen kan een carport worden opgericht van maximaal 3 x 7.

vorm van een inpandige garage, private oprit, carport	De hoogte bedraagt maximaal 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.
ACHTERTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Voorschrift
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.	Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Bij de plantenkeuze voor de privatieve percelen wordt getracht op een harmonieus geheel te vormen met een groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.	Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Voor het oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van gekoppelde uitvoering kunnen deze op de gemeenschappelijke grens geplaatst worden	<u>Voorschrift</u> In de tuinzone kan een beperkte tuinberging worden opgetrokken. Voor de bijgebouwen worden zowel platte daken als hellende daken toegelaten. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. <u>AARD</u> Tuinhuis, tuinberging, poolhouse ... Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie. <u>INPLANTING</u> ze mogen nergens op minder dan 6m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de latere perceelsgrens moet tenminste 3m bedragen ofwel gekoppeld zijn. <u>AFMETINGEN</u> De bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m². De totale hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,0 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil ter hoogte van het op te richten bijgebouw. <u>DAKVORM</u> Hellende daken of platte daken.

	<u>MATERIAAL</u> Het bijgebouw dient te worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of in hout
--	--

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS	
MATERIAAL	
Toelichting	Voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen zijn mogelijk om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen mogen op de rooilijn in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte is beperkt tot 0,75m een haagbeplanting in streekeigen groen mag eveneens aangeplant worden met een max. hoogte van 2m mits een afstand van 0,5m te bewaren tot de rooilijn. Op vrijblijvende perceelscheidingen zullen de afsluitingen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een max. hoogte van 2m, een afsluiting in degelijk siermateriaal, oa draad- of houten afsluiting is eveneens toegelaten. Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen in geval van gekoppelde bebouwing mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk, tot een maximum hoogte van 2m60 en een lengte van 6m. De meerdiepte moet uitgevoerd worden in een haagbeplanting met streekeigen soorten met een maximum hoogte van 2m. in voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal toegelaten worden.
UITVOERING	
Toelichting	Voorschrift
Eigen afsluitingen dienen op eigen grond te worden geplaatst	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderlinge overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.
ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES	
Toelichting	Voorschrift
Een zwembad of zwembad is toegestaan als ze de tuinfunctie ondersteunen.	In de tuinzone is een zwembad of (zwembad)vijver op minimaal 2m van de perceelsgrenzen, op minimaal 2m achter de zone voor hoofdgebouwen en met een maximale oppervlakte van 36m ² toegestaan.
ANDERE VOORSCHRIFTEN	
Toelichting	Voorschrift
RELIEFWIJZIGINGEN Eventuele beperkte reliëfwijzigingen mogen geen hinder voor omwonenden met zich meebrengen	RELIEFWIJZIGINGEN Ophogingen en de algemene aanleg van de zones mogen de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

	Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het maaiveld meer dan 40cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetisch en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt. Trappen, terrasjes en aanvullingen van meer dan 45cm hoogte zijn verboden in de bouwvrije strook t.o.v. de weg en de zijdelingse perceelgrenzen.
--	--