

Aanmaakdatum: 24.02.2023

Verkaveling: 13432B0705/00D002

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1A	250,74 m ²	Lot 1B	429,81 m ²

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1A

Oppervlakte: 250,74 m²

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

OPPERVLAKTE

Toelichting: De verkavelingsaanvraag wordt ingepast in zijn omgeving.

Voorschrift: Halfopen bebouwing overeenkomstig het grondplan verkavelingsplan voor de aanvraag van een verkavelingsvergunning.

VOLUME

Toelichting: Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.

Voorschrift: Gabariet: De gebouwen tellen max. 2 bouwlagen en een dakverdieping, geheel onder een zadeldak. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

Voorgevelbreedte: volgens de bouwzone;

Bouwdiepte: achtergevel op minimum 9,00m achter de voorgevel, binnen de bouwzone, met een maximale bouwdiepte van 17,00 meter op het gelijkvloers, een maximale bouwdiepte van 13 m op de eerste verdieping en een dakverdieping van 9 m.

Kroonlijsthoogte: De kroonlijsthoogte bedraagt 6,50 m over een diepte van 9 m, maximum 6,50 m over de diepte tussen 9 m en 13 m en maximum 3,50 m over de bouwdiepte.

Nokhoogte: Maximum 11,50 meter.

Dakvolume: - Er moet een zadeldak met een verplichte hellingsgraad van 45° voorzien worden over een diepte van 9 m. De overige diepte moet afgewerkt worden met een plat dak.

Vloerpeil: - Maximaal 0,50m hoger dan de as van de wegenis, loodrecht tov het midden van de bouwzone.

NOKHOOGTE

Toelichting: Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.

Voorschrift: Maximum 11,50 meter vanaf de dorpelhoogte.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.

Voorschrift: verplicht 6,50 meter vanaf de dorpelhoogte over een diepte van 9 m, maximum 6,50 m over de diepte tussen de 9 m en de 13 m en maximum 3,50 m over de overige diepte.

DAKUITVOERING

Toelichting: Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden.

Voorschrift: Dakvorm: een zadeldak met een hellingsgraad van 45° over een bouwdiepte van 9 m. De overige diepte dient afgewerkt te worden met een plat dak.

Dakhelling Over een diepte van 9 m verplicht 45° en de overige diepte moet afgewerkt worden met een plat dak. Zonnepanelen zijn toegelaten conform het wettelijk kader..

TYPE GEBOUW

Toelichting: Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. 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. Voorschrift: Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Eén eengezinswoning per kavel met residentieel karakter. Het gebouw wordt in halfopen verband opgericht. Een autostaanplaats binnen het hoofdgebouw is mogelijk, niet verplicht.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: Het residentieel karakter van de verkaveling zal door materiaalgebruik onderstreept worden. Voorschrift: Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel of een duidelijk contrast vormen.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: De nieuwe bouwzones vullen de bestaande bebouwing aan langsheen 'Sluis', zonder een contrast te vormen betreft grootte, inplanting en ritmiek. Voorschrift: Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. In dit geval wordt het gebouw op 3 meter van de perceelsgrenzen en aansluitend op woning nr. 42 ingeplant.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen. Voorschrift: De gebouwen tellen max. 2 bouwlagen en een dakverdieping, geheel onder een zadeldak. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Het gaat om een terrein zonder markante reliëfwijzigingen. Er zijn geen maatregelen te voorzien. Voorschrift: Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Toegangen tot ondergrondse garages (onder straatniveau) zijn niettoegelaten.

UITBOUW (VERANDA, CARPORT)

Toelichting: Worden in de hiervoor voorziene 'zone voor bijgebouwen' ingeplant. De vrijstaande bijgebouwen blijven in deze zone op 1,00 meter van de perceelsgrenzen. De bijgebouwen kunnen in deze zone ook op of tegen de perceelsgrens geplaatst worden als ze tegen een bestaande scheidingsmuur niet gewijzigd worden.

Voorschrift: Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Mogen op de perceelsgrenzen gebouwd worden mits toestemming van de aanpalende eigenaar. **Garages, carports of autostaanplaatsen in bijgebouwen mogen niet achteraan in de zone voor bijgebouwen gerealiseerd worden, daar dit leidt tot teveel verharding.** Wel is er de mogelijkheid om constructies te bouwen waarbij geen extra bijkomende verharding mee gepaard gaat en waarvan de oppervlakte slechts 10 % van de oppervlakte van het lot inneemt.

Indien het bijgebouw op de perceelsgrenzen of op minder dan 3 m van de perceelsgrenzen voorzien wordt dan dient dit verplicht met een plat dak uitgevoerd te worden. Indien het bijgebouw op minimum 3 m van de perceelsgrenzen voorzien wordt, mag het afgewerkt worden met een hellend of plat dak.

De bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt maximum 3,50 m.

TERRASSEN

Toelichting: Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, en het

Aanmaakdatum: 24.02.2023

natuurlijk reliëf maximaal te behouden. Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 1/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Voorschrift: Een waterdichtvlak is enkel voor de verharding van een terras toegelaten aansluitend met de woning mits het afwatert naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is. De oppervlakte van het terras mag ook max. 6% van de totale perceelsoppervlakte bedragen.

Specifieke voorschriften:

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te worden. Conform het besluit van de Vlaamse regering 01/07/2013 houdende vaststelling van en gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Voorschrift: Private verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen zoals een oprit, tuinpaden en een terras. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

GROENAANLEG

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden en het natuurlijk reliëf dient maximaal behouden te worden. Conform het besluit van de Vlaamse regering 01/07/2013 houdende vaststelling van en gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Voorschrift: De tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen. In elk geval kan slechts 1/3 van het perceel gelegen in woongebied bestaan uit verhardingen/bebouwing.

CONSTRUCTIES

Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Toegelaten zijn de plaatsing van allerhande tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, speeltoestellen en niet-overdekte constructies, in zijtuin en achtertuin, tot op 1,00m van de perceelsgrenzen.

Voorschrift: Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Specifieke voorschriften:

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting: De keuze in het materiaal is vrijblijvend.

Voorschrift: Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

UITVOERING

Toelichting: Open afsluitingen tot een hoogte van twee meter zijn toegelaten in de voor- zij en achtertuin. Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter toegelaten in de voortuin.

Voorschrift: Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

Lot 1B

Oppervlakte: 429,81 m²

AAN DE VERKAVELING ONTTROKKEN

Aanmaakdatum: 24.02.2023

