

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN - OMV2023151728**  
**Loten 1 t.e.m. 3 Open bebouwing**

**0. Algemeen voorschrift**

| <b>Toelichting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het hoofdgebouw heeft als functie het wonen. Er is gekozen voor open bebouwing voor de aansluiting met de bestaande omgeving. Meergezinswoning zijn hier niet wenselijk aangezien deze zich niet in de onmiddellijke omgeving bevinden. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. 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. | Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De oppervlakte van de toegelaten bebouwing van hoofdgebouw incl. bijgebouwen is beperkt tot 250 m <sup>2</sup> . |

**1. GEBOUW**

Bestemming: eengezinswoning.

**1.1. OPPERVLAKTE**

| <b>Toelichting</b>             | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | <p>Voorgevelbouwlijn: zoals aangeduid op het verkavelingsplan</p> <p>Diepte bouwstrook volgens verkavelingsplan.</p> <p>Vrije inplanting, min. bouwdiepte: 9m00 - max bouwdiepte volgens verkavelingsplan.</p> <p>Bouwvrije zijtuinstroken: 5m00 uit de zijdelingse perceelsgrenzen</p> <p>Bouwbreedte: max. volgens strook voor hoofdgebouwen</p> <p>Ook eventuele bijgebouwen dienen te worden ingericht in de zone voor hoofdgebouwen</p> <p>De toegelaten bebouwing voor hoofdgebouwen, incl. bijgebouwen is beperkt tot 250 m<sup>2</sup>.</p> |

## 1.2. VOLUME

| Toelichting                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Het bouwvolume is niet vastgelegd voor de loten. | Bouwdiepte:<br>max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan |

## 1.3. NOKHOOGTE

| Toelichting                   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk | Max. 11m00 bij hellende daken. |

## 1.4. KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                      |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk | Kroonlijsthoogte:<br>max. 6m50 bij hellende daken.<br>max. 7m00 bij platte daken. |

## 1.5. DAKUITVOERING

| Toelichting                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                           |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk | Hellend op eerste 10m00:<br>dakhelling tussen 0° en 45°<br>Of plat dak |

## 1.6. TYPE GEBOUW

| Toelichting                                                                                                                               | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Binnen dit deel van de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en de omgeving. | Open bebouwing               |

## 1.7. MATERIAALGEBRUIK

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | Gevelmaterialen<br>Gevelsteen, bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal.<br>Dakbedekking Hellende Daken:<br>Pannen, leien, zink, koper, riet<br>Dakbedekking Platte Daken:<br>Groen dak, EPDM-rubber, roofing, grindbedekking<br>Zonnepanelen toegestaan. |

## 1.8. INPLANTING

---

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofd- en bijgebouwen vastgesteld zoals aangeduid op het verkavelingsplan<br><br>De toegelaten bebouwing voor hoofdgebouwen, incl. bijgebouwen is beperkt tot 250 m <sup>2</sup> . |

## 1.9. AANTAL BOUWLAGEN

---

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                        |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | 2 bouwlagen,<br>eventueel met extra kelder en zolder onder het dak. |

## 1.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

---

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--------------------------------|------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | Kelder toegelaten.           |

## 1.11. UITBOUW

---

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|------------------------------|
| /           | /                            |

## 1.12. TERRASSEN

---

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|------------------------------|
| /           | /                            |

## 1.13. OVERSTEEK T.o.v. HET GRONDOPPERVLAK

---

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|------------------------------|
| /           | /                            |

---

## 1.14. ANDER VOORSCHRIFT

| Toelichting                                                                                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de VCRO.<br>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. | Zorgwoningen zijn toegestaan. De toegelaten bebouwing voor hoofdgebouwen, incl. bijgebouwen is beperkt tot 250 m <sup>2</sup> .<br><br>Vrijgesteld van deze stedenbouwkundige vergunning is het in een woongebouw uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht, mits aan alle van volgende vereisten voldaan is:<br><br>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;<br>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. |

## 2. TUINZONES

### 2.1. VOORTUINSTROOK

#### 2.1.A. VERHARDING

| Toelichting                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden. | Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.<br><br>Enkel de strikt noodzakelijke toegangen zijn toegelaten in de zone voorzien voor opritten en zone voor hoofdgebouwen.<br><br>Lot 2 en 3 dienen gezamenlijk te ontsluiten door middel van een gekoppelde toegang van maximaal 7 meter op de tussenliggende perceelsgrens. |

#### 2.1.B. GROENAANLEG

| Toelichting                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting. | Private tuinen.<br><br>De hoogstammige bomen zoals aangeduid op het verkavelingsplan dienen behouden te worden |

### 2.1.C. CONSTRUCTIES

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | Alle constructies verboden, uitgezonderd de strikt noodzakelijke toegangen. |

## 2.2. ZIJTUINSTROOK

### 2.2.A. VERHARDING

| Toelichting                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden. | Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor oprit (maximum tot 20 m achter de rooilijn) en tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. |

### 2.2.B. GROENAANLEG

| Toelichting                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Om het groene karakter van de omgeving te behouden is het verplicht de niet bebouwde delen zo veel mogelijk aan te leggen met groenbeplanting. | Private tuinen.              |

### 2.2.C. CONSTRUCTIES

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                             |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | Alle constructies verboden, uitgezonderd strikt noodzakelijke toegangen. |

## 2.3. ACHTERTUINSTROOK

### 2.3.A. VERHARDING

| Toelichting                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het is de bedoeling het groen karakter dat de percelen momenteel geven in de buurt te behouden. | Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Enkel toegelaten in de zone voor hoofdgebouwen. |

### 2.3.B. GROENAANLEG

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing. | Het bosdecreet blijft hier van toepassing.<br>In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.<br>Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten. Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.<br>Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door Agentschap voor Natuur en Bos. |

### 2.3.C. CONSTRUCTIES

| Toelichting                                                                                                              | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebouwen en andere constructies mogen uitsluitend opgericht worden binnen de zone voor gebouwen op het verkavelingsplan. | In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als er daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.<br><br>Eventuele bijgebouwen dienen te worden ingericht in de zone voor hoofdgebouwen. |

### 2.4. AFSLUITINGEN

#### 2.4.A. MATERIAAL

| Toelichting                                | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                    |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Afsluitingen moeten passen in de omgeving. | Enkel levende groene afscheidingen zoals haag die een doorgang voorzien voor kleine zoogdieren. |

#### 2.4.B. UITVOERING

| Toelichting                    | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--------------------------------|------------------------------|
| Geen toelichting noodzakelijk. | Max. 2m hoog.                |

## 2.5. ANDER VOORSCHRIFT TUIN

| Toelichting                                                                                                                                                                           | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het hemelwater dient in de eerste plaats te worden opgevangen op het perceel en verplicht hergebruik. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening van hemelwater is van toepassing. | De opvang van het hemelwater dient te gebeuren op het perceel zelf met de verplichtingen van hergebruik en ter plaatse infiltreren.<br><br>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen ofwel materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.                                                                                                                                                                                 |
| Geen toelichting noodzakelijk.                                                                                                                                                        | Voor de tuinstroken rond de gebouwen worden de kenmerken van het woonparkgebied opgelegd. Het niet bebouwde beboste gedeelte van de percelen moet als bos behouden blijven. Bestaande hoogstammige bomen moeten zoveel mogelijk bewaard worden en aangebracht aan alle zijden van het perceel. De kavel mag niet volledig ontbost worden. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van terrassen, tuinpaden en andere verhardingen grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke, gesitueerd binnen de zone voor hoofdgebouwen aangeduid op het verkavelingsplan. |

### Lot 5 Gemeenschappelijk bos

#### 0. Algemeen voorschrift

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De 'te behouden beboste groene ruimten' moeten als bos behouden worden. Het bosdecreet blijft er van toepassing. Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het omvormen van bos naar tuin staat gelijk met ontbossing. | Het bosdecreet blijft hier van toepassing.<br>In de 'te behouden beboste groene ruimten' mogen geen constructies opgericht worden, zelfs niet als daarvoor geen omgevingsvergunning vereist is.<br>Binnen de 'te behouden beboste groene ruimten', aangeduid op het verkavelingsplan, is het niet toegelaten om ingrijpende wijzigingen aan de bodem, de strooisellaag, de kruidlaag, of de boomlaag uit te voeren. De onderetage van het bos moet behouden blijven. Het aanleggen van gazons, bloemperken e.d., het aanplanten van tuin- en siergewassen is er niet toegelaten.<br>Ontbossing binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'te behouden beboste groene ruimten' is alleen mogelijk na het bekomen van een verkavelingswijziging.<br>Kappingen in deze zone zijn enkel toegelaten na machtiging door Agentschap voor Natuur en Bos. |