

Aanmaakdatum: 25.04.2023

**Verkaveling: Hofeinde 205, Vosselaar**

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	672,05 m <sup>2</sup>	Lot 2	550,00 m <sup>2</sup>

**- Kavels en bijzondere voorschriften**

Lot 1, Lot 2

Oppervlakte: 672,05 m<sup>2</sup>, 550,00 m<sup>2</sup>

Functie: Eengezinswoning

**Specifieke voorschriften:**

**GEBOUW**

**KROONLIJSTHOOGTE**

Toelichting: /

Voorschrift: 6,50 m gemeten vanaf de as van de weg, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevelbouwlijn, tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek & dit over een maximale diepte van 15,00 m

**DAKUITVOERING**

Toelichting: /

Voorschrift: hellend dak met een helling van maximaal 45° over een diepte van maximaal 9,00 m. Een plat dak op de uitbouwen volgens het type 9-15-15.

Indien er wordt geopteerd voor 2 bouwlagen onder plat dak kan dit volgens het type 15-15.

Voor loten 1 en 2 mag het platte dak van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping afwijken in de zone tussen 9,00 m en 15,00 m.

**MATERIAALGEBRUIK**

Toelichting: Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen bepaalde grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

Voorschrift:

**GEVELMATERIALEN**

Gevelafwerking: gevelsteen, natuursteen, sierbepleistering in een lichte kleur, geveerde baksteen in een lichte kleur, eventueel gecombineerd met hout en metaal als accentmateriaal (maximaal 25% van de geveloppervlakte)

Blindegevels zijn niet toegestaan. Deze dienen te worden afgewerkt naar de materiaalkeuze van de overige gevels of uitvoering in esthetisch en duurzaam materiaal.

Dakafwerking voor hellende daken: dakpannen, leien, riet, ... Kortom, alle duurzame elementen. Platte daken inroofing, groendak, grind, rubber.

Zonnepanelen op de schuine daken zijn toegelaten op voorwaarde dat de panelen evenwijdig met en max. 10 cm van het dakvlak verwijderd staan.

Zonnepanelen op platte daken op stelling zijn toegelaten mits de hoogte van de panelen beperkt blijft tot 1 m boven het dakvlak.

Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.



Aanmaakdatum: 25.04.2023

#### INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: De opgegeven maten zorgen ervoor dat er kwaliteit wordt geboden binnen de grenzen van de verkaveling en de omgeving. Binnen bepaalde strikt vastgelegde grenzen kunnen de woningen tot stand komen.

Voorschrift: Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de loten voor het hoofdgebouw aangeduid.

#### LOT 1

- De voorgevelbouwlijn op 12,00 m uit de as van de weg.
- Voorgevel: maximum 8,00 m breed en minimum 7,00 m
- Minimum 13,00 m en maximum 15,00 m diep.
- Linkergevel: op minstens 3,00 m afstand van de linkse perceelsgrens en loodrecht op de voorgevel.
- Rechtergevel: blinde muur tegen deperceelsgrens.

#### LOT 2

- De voorgevelbouwlijn op 12,00 m uit de as van de weg.
- Voorgevel: maximum 8,00 m breed en minimum 7,00 m breed.
- Minimum 13,00 m en maximum 15,00 m diep.
- Rechtergevel: op minstens 3,00 m afstand van de rechtse perceelsgrens.
- Linkergevel: blinde muur tegen deperceelsgrens.

In de zijtuinstroken van lot 1 en 2 is er de mogelijkheid tot het oprichten van een carport in de aangeduidezone. Deze is gelegen op minstens 5,00 m achter de voorgevelbouwlijn en gaat maximaal tot de achtergevelbouwlijn.

Deze carports mogen maximaal 3,00 m hoog zijn, voorzien van een plat dak verplicht en met een minimaal aantal aan steunpilaren. Volle wanden zijn niet toegestaan waarbij de carport een open geheel moet blijven.

En verder zoals weergegeven op hetverkavelingsontwerp.

Voor de woningen is het vloerpeil (0-pas) bepaald op max. 40 cm boven de as van de weg ter hoogte van het midden van de voorgevel.

#### ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting: Het project zorgt er voor dat de woningen hoogwaardig tot stand komen met een slimme visie op ruimtelijke ordening.

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'.

Voorschrift: Op lot 1 & 2 wordt er elk een halfopen ééngezinswoning opgericht.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals bv. kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten & carports of gekoppelde garages in de voorziene ruimte, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie
- 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Deze mag niet tot verkeershinderleiden.

Lot 1 en 2 hebben de mogelijkheid tot het oprichten van een carport in de daartoe voorziene zone onder strikte voorwaarden.

#### Specifieke voorschriften:

##### VOORTUINSTROOK

##### VERHARDING

Toelichting: /

Voorschrift: In de voortuinstrook mag een maximale helling van 4% worden voorzien ter aansluiting op de dorpel van het hoofdgebouw. Voor het overige zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.



Aanmaakdatum: 25.04.2023

**Specifieke voorschriften:**

**ACHTERTUINSTROOK**

**VERHARDING**

Toelichting: /

Voorschrift: Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang dient tot de gebouwen mag worden verhard. Dit eveneens voor de aanleg van een terras van maximum 40 m<sup>2</sup>.

**CONSTRUCTIES**

Toelichting: Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden voorzien om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.

In deze zone voor bijgebouwen mag een gebouw opgericht worden die kan dienen als berging of in die trend.

Een garage, autostaanplaats, autobergplaats of in die trend is niet toegelaten.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot een maximaal aantal meter, zodat het hoger hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.

Voorschrift:

Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Een garage, autostaanplaats, autobergplaats of in die trend is niet toegelaten.

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven, dit in functie van de 2 loten. De maximale te bebouwen oppervlakte bedraagt 75 m<sup>2</sup> per lot.

De kroonlijsthoogte mag max. 3,00 m bedragen en de nokhoogte bedraagt max. 6,00 m

**VLOERPEIL**

Tussen 29,90 m TAW tot 30,30 m TAW.

**GEVELMATERIALEN**

Gevelafwerking: gevelsteen, natuursteen, sierbepoelsteering in een lichte kleur, geverfde baksteen in een lichte kleur, eventueel gecombineerd met hout en metaal als accentmateriaal (maximaal 25% van de geveloppervlakte)

**DAKVORM**

Hellende of/en platte daken.

Dakafwerking voor hellende daken: dakpannen, leien, riet, .... Kortom, alle duurzame elementen. Platte daken in roofing, groendak, grind, rubber.

Zonnepanelen mogen geplaatst worden, dit conform de voorschriften van het hoofdgebouw.



# VOSSOLAAR

## Sectie A

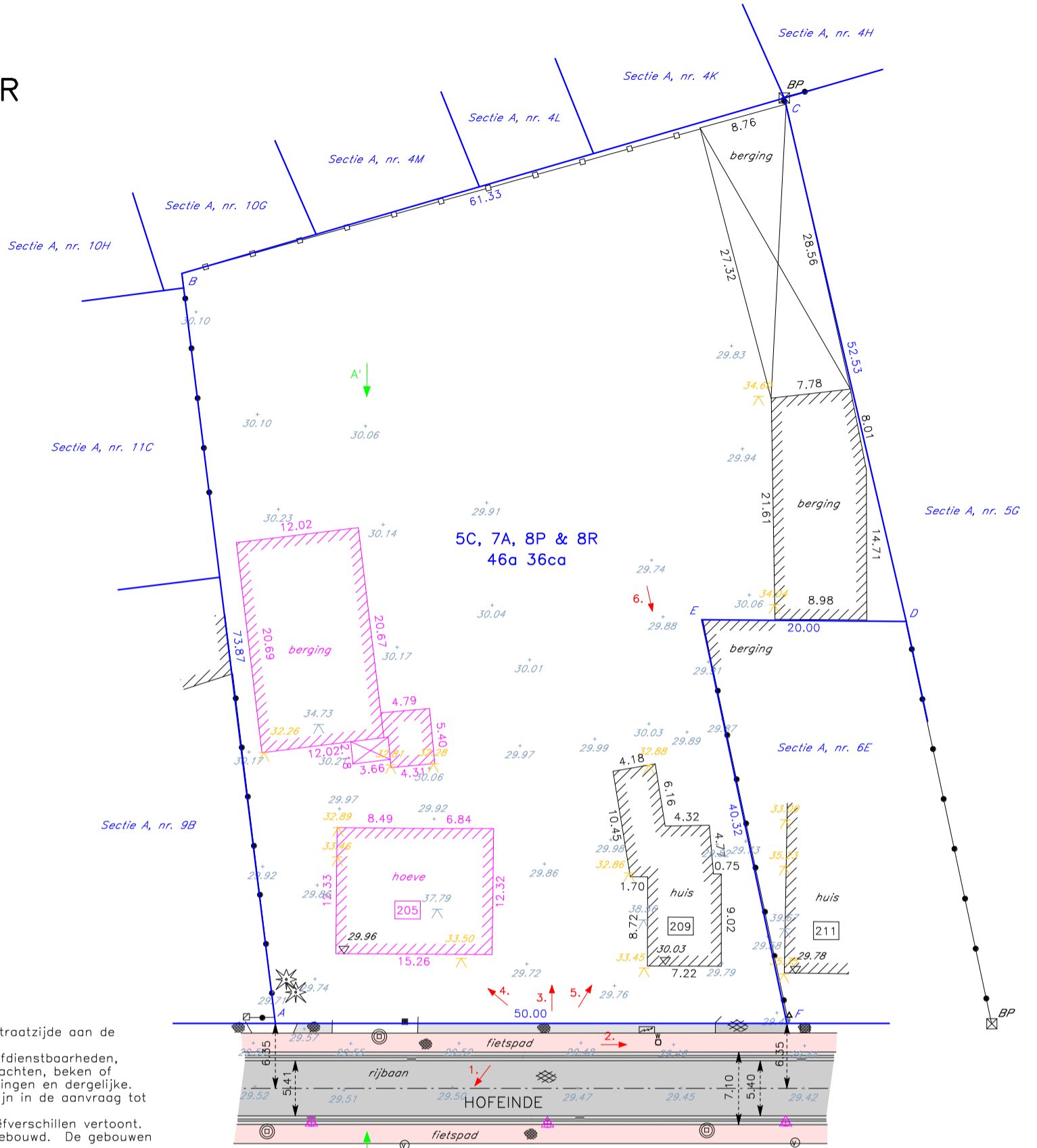
### Nrs. 5C, 7A, 8P & 8R

VK\_VP\_B

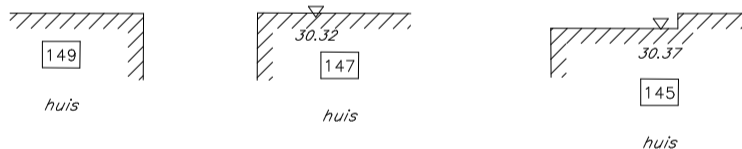


#### LEGENDE

- Grenspaal
- Hoogstammige naaldboom
- Inspectieput
- Huisaansluitputje
- Straatkolk
- Waterafsluiter
- Elek. kast
- Verharding - BSS
- Verharding - asphalt
- Verlichtingspaal
- Verkeersbord
- Hoogtepunt (TAW)
- Dorpelhoogte (TAW)
- Kroonlijsthoogte (TAW)
- Nokhoogte (TAW)
- Meetnagel
- Afsluiting in betonplaten
- Draadafsluiting
- Solide constructie
- Perceelsgrens
- Plaats van foto's
- Te slopen bebouwing



- Op het te verkavelen perceel zijn er tegen de straatzijde aan de linkerzijde 2 bomen aanwezig, zie plan + legende.
- Het te verkavelen is niet belast met bekende erfdienstbaarheden, rechten van doorgang, buurtwegen, voetwegen, grachten, beken of waterlopen, vaste ondergrondse installaties of leidingen en dergelijke.
- Slechts een deel van de percelen zal gelegen zijn in de aanvraag tot verkavelingsvergunning (omgevingsvergunning).
- Het betreft een perceel dat geen markante reliëfverschillen vertoont.
- Het deel van het perceel dat te verkavelen is bebouwd. De gebouwen zullen hier gesloopt worden, zie plan + legende.
- Het te verkavelen perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.



Lengteprofiel A-A'

Samengestelde afstand	7.39	11.19	15.92	18.55	25.53	30.11	34.54	40.21	45.36	48.53	54.03	62.83	72.14
Hoogte (TAW)	29.51	29.54	29.66	29.73	29.83	29.89	29.95	30.16	30.19	30.17	30.18	30.16	30.06

Reconstructie der perceelsgrenzen:  
 - Lijn A-B-C a.h.v. opmetingsplan Landmeter-Expert Frans Schellekens dd. 15.10.1993 & opmetingsplan Landmeter-Expert Eric Van Gorp, datum niet leesbaar.  
 - Lijn C-D-E-F-G a.h.v. opmetingsplan Landmeter-Expert Frans Schellekens dd. 01.07.1997.

LB72	X	Y	
A	185408.922	224104.761	Geen materialisatie
B	185394.721	224032.272	Geen materialisatie
C	185333.427	224034.376	Bestaande grenspaal
D	185338.074	224086.701	Geen materialisatie
E	185357.019	224080.293	Geen materialisatie
F	185361.423	224120.376	Geen materialisatie

GRENS BV  
 Vincent Verbeeck LAN101423  
 Cédric Goris LAN211878  
 Landmeters-Experten, beëdigd door de  
 Rechtbank van Eerste Aanleg te  
 Turnhout / Antwerpen

GSM: 0499/20.51.36 - 0468/52.78.99  
 info@grenslanmeters.be  
 www.grenslanmeters.be



Schaal: 1/500 (A3)

Datum:  
1 februari 2023

# VOSSOLAAR

## Sectie A

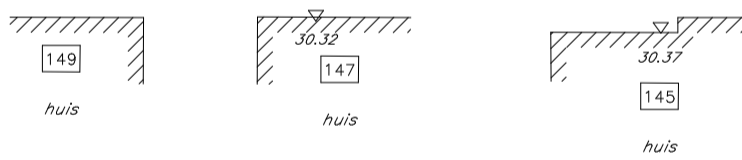
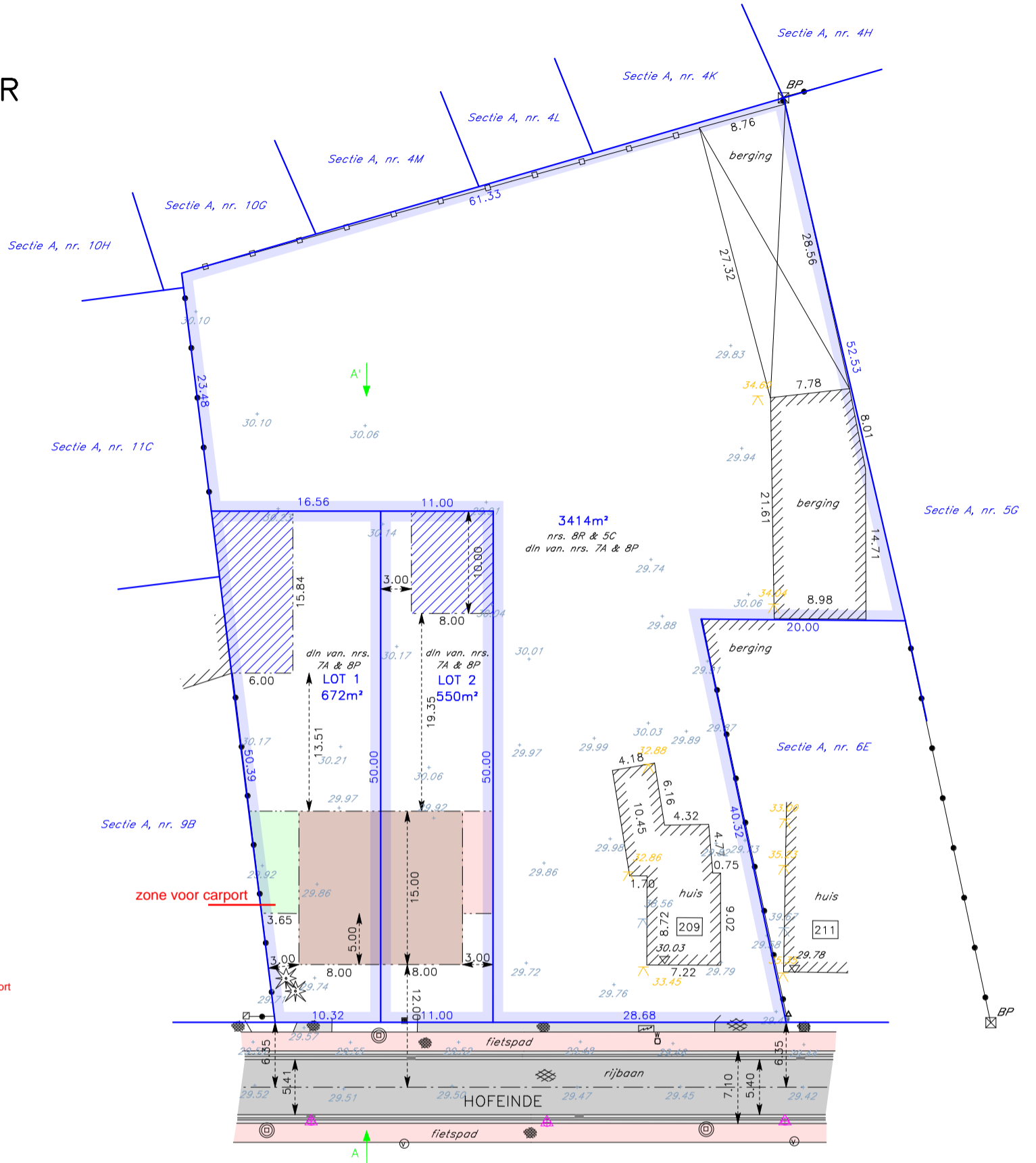
### Nrs. 5C, 7A, 8P & 8R

VK\_VP\_N



#### LEGENDE

- Grenspaal
- Hoogstammige naaldboom
- Inspectieput
- Huisaansluitputje
- Straatkolk
- Waterafsluiter
- Elek. kast
- Verharding - BSS
- Verharding - asfalt
- Verlichtingspaal
- Verkeersbord
- Hoogtepunt (TAW)
- Dorpelhoogte (TAW)
- Kroonlijsthoogte (TAW)
- Nokhoogte (TAW)
- Meetnagel
- Afsluiting in betonplaten
- Draadafsluiting
- Solide constructie
- Perceelsgrens
- Ontworpen strook voor hoofdgebouwen
- Ontworpen strook voor bijgebouwen
- Ontworpen strook voor ~~autostoanplaats~~ carport
- Ontworpen strook voor carport



Lengteprofiel A-A'  
(nieuwe toestand)

Samengestelde afstand	7.39	11.19	15.92	18.55	34.54	40.21	45.36	48.53	54.03	62.83	72.14
Hoogte (TAW)	29.51	29.54	29.66	29.73	29.95	30.16	30.19	30.17	30.18	30.16	30.06

GRENS BV  
 Vincent Verbeeck LAN101423  
 Cédric Goris LAN211878  
 Landmeters-Experten, beëdigd door de  
 Rechtbank van Eerste Aanleg te  
 Turnhout / Antwerpen

GSM: 0499/20.51.36 - 0468/52.78.99  
 info@grenslanmeters.be  
 www.grenslanmeters.be



Schaal: 1/500 (A3)

Datum:  
1 februari 2023

Aanmaakdatum: 25.04.2023

**Verkaveling: Hofeinde 205, Vosselaar**

Overzicht Loten	Oppervlakte	Overzicht Loten	Oppervlakte
Lot 1	672,05 m <sup>2</sup>	Lot 2	550,00 m <sup>2</sup>

**- Kavels en bijzondere voorschriften**

Lot 1, Lot 2

Oppervlakte: 672,05 m<sup>2</sup>, 550,00 m<sup>2</sup>

Functie: Eengezinswoning

**Specifieke voorschriften:**

**GEBOUW**

**KROONLIJSTHOOGTE**

Toelichting: /

Voorschrift: 6,50 m gemeten vanaf de as vande weg, gemeten ter hoogte van het midden van de voorgevelbouwlijn, tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek & dit over een maximale diepte van 15,00 m

**DAKUITVOERING**

Toelichting: /

Voorschrift: hellend dak met een helling van maximaal 45° over een diepte van maximaal 9,00 m. Een plat dak op de uitbouwen volgens het type 9-15-15.

Indien er wordt geopteerd voor 2 bouwlagen onder plat dak kan dit volgens het type 15-15.

Voor loten 1 en 2 mag het platte dak van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping afwijken in de zone tussen 9,00 m en 15,00 m.

**MATERIAALGEBRUIK**

Toelichting: Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen bepaalde grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.

Voorschrift:

**GEVELMATERIALEN**

Gevelafwerking: gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering in een lichte kleur, geverfde baksteen in een lichte kleur, gecombineerd met hout en metaal als accentmateriaal (maximaal 25% van de geveloppervlakte)

Blindegevels zijn niet toegestaan. Deze dienen te worden afgewerkt naar de materiaalkeuze van de overige gevels of uitvoering in esthetisch en duurzaam materiaal.

Dakafwerking voor hellende daken: dakpannen, leien, riet, ... Kortom, alle duurzame elementen. Platte daken in roofing, groendak, grind, rubber.

Zonnepanelen op de schuine daken zijn toegelaten op voorwaarde dat de panelen evenwijdig met en max. 10 cm van het dakvlak verwijderd staan.&

Zonnepanelen op platte daken op stelling zijn toegelaten mits de hoogte van de panelen beperkt blijft tot 1 m boven het dakvlak.

Het bouwproject mag geen streekvreemde elementen bevatten.



Aanmaakdatum: 25.04.2023

**INPLANTING (AFSTAND TOT ...)**

Toelichting: De opgegeven maten zorgen ervoor dat er kwaliteit wordt geboden binnen de grenzen van de verkaveling en de omgeving. Binnen bepaalde strikt vastgelegde grenzen kunnen de woningen tot stand komen.

Voorschrift: Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor de loten voor het hoofdgebouw aangeduid

**LOT 1**

- De voorgevelbouwlijn op 12,00 m uit de as van de weg.
- Voorgevel: maximum 8,00 m breed en minimum 7,00 m
- Minimum 13,00 m en maximum 15,00 m diep.
- Linkergevel: op minstens 3,00 m afstand van de linkse perceelsgrens en loodrecht op de voorgevel.
- Rechtergevel: blinde muur tegen de perceelsgrens.

**LOT 2**

- De voorgevelbouwlijn op 12,00 m uit de as van de weg.
- Voorgevel: maximum 8,00 m breed en minimum 7,00 m breed.
- Minimum 13,00 m en maximum 15,00 m
- Rechtergevel: op minstens 3,00 m afstand van de rechtse perceelsgrens.
- Linkergevel: blinde muur tegen de perceelsgrens.

In de zijtuinstroken van lot 1 en 2 is er de mogelijkheid tot het oprichten van een carport in de aangeduidezone. Deze is gelegen op minstens 5,00 m achter de voorgevelbouwlijn en gaat maximaal tot de achtergevelbouwlijn.

Deze carports mogen maximaal 3,00 m hoog zijn, voorzien van een plat dak verplicht en met een minimaal aantal aan steunpilaren. Volle wanden zijn niet toegestaan waarbij de carport een open geheel moet blijven.

En verder zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

Voor de woningen is het vloerpeil (0-pas) bepaald op max. 40 cm boven de as van de weg ter hoogte van het midden van de voorgevel.

**ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW**

Toelichting: Het project zorgt er voor dat de woningen hoogwaardig tot stand komen met een slimme visie op ruimtelijke ordening.

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'.

Voorschrift: Op lot 1 & 2 wordt er elk een halfopen ééngezinswoningopgericht.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals bv. kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten & carports of gekoppelde garages in de voorziene ruimte, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie
- 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 80 m<sup>2</sup>. Deze mag niet tot verkeershinderleiden.

Lot 1 en 2 hebben de mogelijkheid tot het oprichten van een carport in de daartoe voorziene zone onder strikte voorwaarden.

**Specifieke voorschriften:**

**VOORTUINSTROOK**

**VERHARDING**

Toelichting: /

Voorschrift: In de voortuinstrook mag een maximale helling van 4% worden voorzien ter aansluiting op de dorpel van het hoofdgebouw. Voor het overige zijn reliëfwijzigingen niet wenselijk.



Aanmaakdatum: 25.04.2023

**Specifieke voorschriften:**

**ACHTERTUINSTROOK**

**VERHARDING**

Toelichting: /

Voorschrift: Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang dient tot de gebouwen mag worden verhard.&nbsp; Dit eveneens voor de aanleg van een terras van maximum 40 m<sup>2</sup>.

**CONSTRUCTIES**

Toelichting: Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen te worden voorzien om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.

In deze zone voor bijgebouwen mag een gebouw opgericht worden die kan dienen als berging of in die trend.

Een garage, autostaanplaats, autobergplaats of in die trend is niet toegelaten.

De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot een maximaal aantal meter, zodat het hoger hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.

Voorschrift:

Dezelfde bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw. Een garage, autostaanplaats, autobergplaats of in die trend is niet toegelaten.

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangegeven, dit in functie van de 2 loten. De maximale te bebouwen oppervlakte bedraagt 75 m<sup>2</sup> per lot.

De kroonlijsthoogte mag max. 3,00 m bedragen en de nokhoogte bedraagt max. 6,00 m

**VLOERPEIL**

Tussen 29,90 m TAW tot 30,30 m TAW.

**GEVELMATERIALEN**

Gevelafwerking: gevelsteen, natuursteen, sierbepoelsteering in een lichte kleur, gevelde baksteen in een lichte kleur, gecombineerd met hout en metaal als accentmateriaal (maximaal 25% van de geveloppervlakte)

**DAKVORM**

Hellende of/en platte daken.

Dakafwerking voor hellende daken: dakpannen, leien, riet, .... Kortom, alle duurzame elementen. Platte daken in roofing, groendak, grind, rubber.

Zonnepanelen mogen geplaatst worden, dit conform de voorschriften van het hoofdgebouw.

