

Omgevingsloket nr : OMV_2023153293
Dossiernummer : 202321

Aanvragers/exploitanten :
Philip Van den Broeck namens Koen Wouters Landmeters BV en de heer Mathieu Descamps

Gelegen te kadastraal gekend als afdeling 4 sectie B nr. 73_
SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Er wordt geen minimale oppervlakte opgelegd. De woning dient zich binnen de maximale inplantingszone te bevinden.	De maximale bebouwbare grondoppervlakte wordt onder meer gedefinieerd door de zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 3m t.o.v. de kavelgrenzen en een maximale bouwdiepte van 11m (loten 1 en 2) of 12m (loten 3 en 4). De bebouwde oppervlakte is maximaal deze van de op het plan aangegeven bouwzone.

Volume

Toelichting	Voorschrift
HOOFDGEBOUW: Het hoofdvolume wordt vormelijk vastgelegd, zonder afbreuk te willen doen aan de architecturale vrijheid om deze vormvereiste te vatten in een eigentijdse woning. BIJGEBOUW: Niet van toepassing.	HOOFDGEBOUW: Bouwdiepte: maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bouwbreedte: maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Gabarit: gemeten vanaf het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: maximum 6,5m. Maximale nokhoogte: 11m. Vloerpeil: het overstromingsvrij bouwpeil bedraagt 14.87m TAW. BIJGEBOUW: Niet van toepassing.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
-	Zie voorschrift "volume".

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
-	Zie voorschrift "volume".

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Hellend of plat dak is toegestaan.	HOOFDGEBOUW: Dakvorm is vrij. Bij de keuze van hellende daken wordt de dakhelling beperkt tot maximum 45°. Elke andere dakvorm, buiten platte daken, zal zich inpassen in het denkbeeldig maximale volume voor hellende daken. Dakuitbouwen kunnen worden gerealiseerd indien - de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt; - de maximale hoogte 1/2 van de dakhoogte bedraagt. BIJGEBOUW: Niet van toepassing.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om na verlenging van de Kardinaal Cardijnlaan 4 vrijstaande bebouwingen op te richten op loten 1 t/m 4. Gezien de grootte van de grond zijn 4 vrijstaande woningen verantwoord.	Vrijstaande bebouwing binnen de zone voor hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende 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
Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk materiaalbeperking om de architect een zo groot mogelijke vrijheid te geven. Het karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.	Gevels: in gevelsteen, natuursteen, sierbeppleistering in een lichte kleur, geverfde baksteen, eventueel te combineren met hout en metaal. Blinde gevels zijn niet toegestaan. Dakbedekking: - Hellende daken: pannen, leien, zink, koper, riet. - Platte daken: groendak. Zonnepanelen zijn toegestaan.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
HOOFDGEBOUW: De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan. Het is niet verplicht de volledige oppervlakte te bebouwen. BIJGEBOUW: Niet van toepassing.	HOOFDGEBOUW: Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: - loten 1 en 2: maximaal 11m diep, gelegen op 6m uit de ontworpen rooilijn en minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens. - loten 3 en 4: maximaal 12m diep, gelegen op 3m uit de ontworpen rooilijn en minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens. Te bebouwen binnen de zone voor het hoofdgebouw en volgens volgende voorschriften: voorgevelbreedte maximum zoals aangeduid op het plan. BIJGEBOUW: Niet van toepassing.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
De hoogte van de gebouwen wordt beperkt.	HOOFDGEBOUW: Maximum 2 bouwlagen, exclusief dakverdieping. Ondergronds bouwen is niet toegestaan. BIJGEBOUW:

	Niet van toepassing.
--	----------------------

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Onder voorwaarden kan men ondergronds bouwen.	Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Een uitbouw sluit aan bij de woning.	- Een veranda is mogelijk binnen de maximale bouwzone van het hoofdgebouw zoals weergegeven op het plan. - Een open car-port met plat dak kan in de zijdelingse bouwvrije strook (zoals aangeduid op het verkavelingsplan). De car-port dient opgericht te worden in de zijtuinstroken, zoals voorzien op het verkavelingsplan. - De voorgevel van de car-port mag slechts aanvangen op 5m achter de voorgevelbouwlijn en de achtergevel mag niet verder reiken dan de uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw. De maximum hoogte bedraagt 3m. - De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een car-port dient een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de car-port zal opgericht worden, ondertekende verklaring voor te leggen waaruit blijkt dat hij kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen dienen beperkt te worden tot hun functionele oppervlakte. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke en dienen steeds te gebeuren in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de

	terrassen toegelaten (max. 20m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	---

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Dakoversteken t.o.v. het grondoppervlak zijn mogelijk.	Dakoversteken mogen het gevelvlak over maximaal 50cm overschrijden, op een minimale hoogte van 2,50m.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
ZONNEPANELEN-ZONNECOLLECTOREN-WARMTEPOMP 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 2 autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Deze kunnen onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, carport of garage in de zijtuinstrook.	ZONNEPANELEN-ZONNECOLLECTOREN-WARMTEPOMP Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen en zonnecollectoren. Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. In de tuinzone kan een diepteboring voor een warmtepomp worden uitgevoerd. INPANDIGE GARAGE Een inpandige garage is toegestaan.

Bovenliggende aard: Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven.	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard (max. 30% van de voortuinstrook) in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De voortuin dient (buiten de noodzakelijke toegangen tot de	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als

woning en car-port) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.
--	---

Constructies

Toelichting	Voorschrift
In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten uitgezonderd tuinornamenten of een brievenbus.	Geen constructies toegelaten, evenals het stockeren van materiaal is verboden. Beperkte tuinornamenten en een brievenbus zijn toegelaten.

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen in de zijtuinstrook moeten beperkt blijven.	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De zijtuin dient (buiten de noodzakelijke toegangen tot de woning/carport) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Oprichten van een car-port of garage in de zijtuinstrook is toegelaten onder voorwaarden.	In de zijtuinstrook is een car-port of garage toegestaan (in de zone aangeduid op het verkavelingsplan). De voorgevel mag slechts aanvangen op 5m achter de voorgevelbouwlijn en de achtergevel mag niet verder reiken dan de

	uiterste achtergevellijn van het hoofdgebouw. Enkel plat dak met een maximum hoogte van 3,5m t.o.v. de vloerpas van de woning. Aangrenzende car-ports of garages hebben dezelfde hoogte. De inplanting van de car-port of garage zijn gekoppeld tussen de loten 1 en 2 en de lote 3 en 4 zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bijkomende voorwaarden: De aanvrager dient een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de car-port zal opgericht worden, ondertekende verklaring voor te leggen waaruit blijkt dat hij kennis heeft genomen van het bouwplan van de aanvrager.
--	--

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen in de achtertuinstrook moeten beperkt blijven.	Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De achtertuin dient (buiten de noodzakelijke toegangen tot de woning) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

Het oprichten van een tuinberging in de achtertuinstrook is niet toegelaten.	Binnen de achtertuinstrook mogen geen bijgebouwen worden opgericht.
--	---

Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen mogen worden opgericht om privacy te garanderen.	Op de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Maximale hoogte: 2m.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen worden geplaatst in overleg met de aanpalende(n).	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst. Maximale hoogte: - in de voortuinstrook: maximum 1m. - in de overige tuinstroken: maximum 2m.

Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Reliëfwijzigingen: het gaat om licht afhellend terrein naar de straat toe waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen: worden niet toegestaan tenzij om aan te sluiten aan het vloerpeil van de woning en dit zonder dat er hinder voor de aanpalers kan ontstaan en in functie van de aanleg van een wadi.