

Omgevingsloket nr : OMV_2022087761
Dossiernummer : 202216

Aanvragers/exploitanten :
de heer Pieter Van Echelpoel

Gelegen te **Heikant 34** kadastraal gekend als **afdeling 4 sectie B nr. 28K**
SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing voor eengezinswoning'. Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn en -zone ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden. De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13 meter. Op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 9 meter.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften voor halfopen bebouwing en rekening houdende met de omliggende bestaande woningen. Gezien de recente isolatienormen wordt een maximum bouwhoogte van 6,50m voorzien.	VOORGEVELBREEDTE : * zoals aangeduid op het plan. Voorgevel gelegen op voorgevelbouwlijn. BOUWHOOOGTE : gemeten van het nieuwe maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: * voorgevel: 6,5m * overige gevels: tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel * tussen 9m en 13m: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel. DAKVORM :

	<p>* op een diepte van 9m een zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Helling van de dakvlakken bedraagt 45°</p> <p>* overige bouwdiepte : plat dak</p> <p>* nokhoogte maximaal 11m.</p> <p>VLOERPEIL : maximum 30cm boven het straatniveau.</p>
--	--

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften voor halfopen bebouwing en rekening houdende met de omliggende bestaande woningen.	Nokhoogte maximaal 11m.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften voor halfopen bebouwing en rekening houdende met de omliggende bestaande woningen. Gezien de recente isolatienormen wordt een maximum bouwhoogte van 6,50m voorzien.	<p>BOUWHOOOGTE : gemeten van het nieuwe maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek:</p> <p>* voorgevel: 6,5m.</p>

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften voor halfopen bebouwing en rekening houdende met de omliggende bestaande woningen.	<p>DAKVORM :</p> <p>* op een diepte van 9m een zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Helling van de dakvlakken bedraagt 45°</p> <p>* Overige bouwdiepte : plat dak.</p> <p>DAKBEDEKKING :</p> <p>* Schuine daken : pannen/leien in een donkere kleur, zink of koper</p> <p>* Platte daken : roofing, EPDM, grind of groene daken</p> <p>* Zonnepalen zijn toegelaten.</p>

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'halfopen bebouwing'.	Halfopen bebouwing voor eengezinswoning, inplanting binnen

	de zone zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
--	--

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften, alsook passend in de bestaande omgeving.	<p>GEVELMATERIALEN : Alle gevels in gevelbaksteen, in een rode kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>DAKBEDEKKING :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Schuine daken : pannen/leien in een donkere kleur, zink of koper. * Platte daken : roofing, EPDM, grind of groene daken * Zonnepalen zijn toegelaten.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Hoofdgebouw :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. <p>Bijgebouw :</p> <ul style="list-style-type: none"> * In de zone voor tuinen en binnenplaatsen. 	<p>Hoofdgebouw :</p> <ul style="list-style-type: none"> * De bouwlijn en -zone ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. <p>Bijgebouw :</p> <ul style="list-style-type: none"> * In de zone voor tuinen en binnenplaatsen : minstens 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen, hetzij op de perceelsgrenzen, hetzij op minimum 3m afstand. * In de zijtuinstrook : <ul style="list-style-type: none"> > de voorgevel ten minste op 5m uit de voorgevelbouwlijn > de achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook

	> 1 zijgevel op de perceelsgrens.
--	-----------------------------------

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Conform de gebruikelijke voorschriften voor halfopen bebouwing en rekening houdende met de omliggende bestaande woningen.	<ul style="list-style-type: none"> * Tot op een diepte van 9m: 1 verdieping met zadeldak * Tussen 9m en 13m: 1 verdieping met plat dak

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Onder voorwaarden kan men ondergronds bouwen.	Ondergronds bouwen is toegestaan, enkel onder de zone voor hoofdgebouwen en op voorwaarde dat er geen negatief effect ontstaat op de waterhuishouding.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
De inplanting dient te gebeuren in de zijtuinstrook. Carports zijn enkel toegestaan in de zijtuinstrook, naast en integraal tegenaan het hoofdvolume. Ze worden verzonken opgesteld ten opzichte van de voorgevel om ondergeschikt te blijven in het straatbeeld. Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter van de tuinzone benadrukt. Carports in de zijtuinstrook kunnen enkel worden toegestaan mits schriftelijk akkoord van de eigenaars van het aanpalende perceel.	Plaatsing carport : <ul style="list-style-type: none"> * De voorzijde van de carport ten minste op 5m uit de voorgevelbouwlijn * De achterzijde maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook * Palen voorzien op minimum 50cm van de perceelsgrens * Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens. BOUWHOOOGTE : Maximum 3m. DAKVORM : Plat dak.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²)

	mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	---

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te behouden. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke toegangspaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Parkeerplaatsen zijn niet toegelaten in de voortuinstrook.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het terrein, op het bebouwd gedeelte met bijgebouw na, wordt ingericht als tuinzone met uitzondering van de open afritten, dit om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Behoudens de uitsprongen en afsluitingsmuurtjes zijn alle constructies verboden. Behoudens de toegang tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden.

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.	Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is zo dat er voldoende open ruimte is om bijgebouwen toe te laten. De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten (carport), daar dit het karakter van de tuinzone benadrukt.</p> <p>Naast en integraal tegenaan het hoofdgebouw, in de zijtuinstrook, is het ook toegelaten om een carport te bouwen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * De voorgevel ten minste op 5m uit de voorgevelbouwlijn * De achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook * 1 zijgevel op de perceelsgrens * De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3m * De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten. Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak uitgevoerd als groendak. <p>Plaatsing carport :</p> <ul style="list-style-type: none"> * De voorzijde van de carport ten minste op 5m uit de voorgevelbouwlijn * De achterzijde maximaal op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook * Palen voorzien op minimum 50cm van de perceelsgrens * Het platte dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens.

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden. Verhardingen dienen te voldoen aan de gewestelijke hemelwaterverordening, indien zij de daarin bepaalde vrijgestelde oppervlakten overschrijden.</p>	<p>Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Een waterdicht vlak is enkel toegelaten voor de verharding van het terras mits afwatering naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

Constructies

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

<p>Het concept van deze verkaveling is zo dat er voldoende open ruimte is om bijgebouwen toe te laten. De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter van de tuinzone benadrukt. Het groene karakter van de omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Garages, bergplaats, tuinhuisen en serres of gelijkaardige bestemming met uitsluiting van handel en wonen zijn toegelaten * De gezamenlijke oppervlakte dient beperkt te worden tot maximaal 40m² * Inplanting op minstens 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen, hetzij op de perceelsgrenzen, hetzij op minimum 3m afstand * De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3m * De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten * Het bijgebouw wordt afgewerkt met een plat dak * In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van max. 20 m² toegelaten.
---	---

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
De privacy wordt gegarandeerd door de bouwvrije stroken achteraan de woning, mits men er voldoende hoge afsluitingen voorziet om voldoende privacy te garanderen.	Achter de voorbouwlijn zijn afsluitingen bestaande uit draadwerk, en/of levende hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad met een maximale hoogte van 2m toegelaten. Tussen de voorbouwlijn en de rooilijn wordt de hoogte beperkt tot 1,00m. Op de rooilijn wordt de hoogte beperkt tot 0,80m.