

---

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

### OMV\_2022043817 – verkaveling in één bouwlot – Heidestraat 35

---

#### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

##### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Stedenbouwkundig voorschrift                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Inzake de bestemming zijn:<br><br>Een meergezinswoning op het lot is uitgesloten uitgezonderd de voorzieningen noodzakelijk bij zorgwonen (regelgeving zie VCRO). Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties of vrij beroep zijn toegelaten, mits de activiteiten niet meer dan 100m <sup>2</sup> en minder dan de helft van de bewoonbare oppervlakte in beslag neemt. De aansluitende lagere bijgebouwen binnen de 15m bouwdiepte hebben een woonfunctie. | Hoofdbestemming van het toekomstige bouwlot is wonen. |

#### 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

##### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

###### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting                                                                                                                                                                                                   | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het tussenliggend restperceel met regelmatige configuratie komt in aanmerking voor één woning in open verband waarbij een bouwvrije strook van min. 3m of meer gerespecteerd wordt of als aangegeven op plan. | Een ééngezinwoning met een hedendaags familiaal karakter al dan niet voorzien van een inpandige garage. |

###### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                    | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De inplanting is in die hoedanigheid opgesteld dat de privacy n het grondgebruik zo efficiënt mogelijk is waarbij de mogelijkheid er in bestaat te parkeren voor of in de woning. De voorgevellijn werd afgestemd op de bestaande woning, nr. 82 in de straat. | De inplanting werd grafisch aangegeven op plan waarbij een inplanting voorgesteld wordt in navolging van de andere woningen in de straat met oog voor parkeerfaciliteiten op eigen terrein. De voorgevellijn situeert zich zoals aangegeven op plan. De bouwdiepte bedraagt voor de woning max. 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping (zoals aangegeven in rode tint op plan) |

###### 2.1.C. BOUWVOLUME

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>De voorgestelde gabarithoogte sluit aan met de meest voorhanden typologie en de omgeving bestaande uit woningen met meestal 2 bouwlagen en een mogelijk ingerichte zolderverdieping onder de dakbedekking in geval met een hellend dak gebouwd wordt.</p> <p><u>Oppervlakte</u></p> <p>De te verkavelen oppervlakte is gelegen in het woongebied met landelijk karakter en komt in aanmerking als één bouwlot voor een woning in open verband. De max. bebouwbare oppervlakte (met uitzondering van het losstaande bijgebouw) op betrokken lot werd op plan afgebakend in een rode tint waarbij de max. bouwdiepte en breedte op maaiveldniveau indicatief aangeeft. Deze oppervlakte is vergelijkbaar met de omliggende woningen of ongeveer 170m<sup>2</sup>. Het lot is zelfstandig bereikbaar vanaf de voorliggende straat.</p> <p><u>Aantal bouwlagen</u></p> <p>De toekomstige woning telt twee volwaardige bovengrondse bouwlagen met al dan niet een zolderverdieping in geval met een hellend dak gebouwd wordt. Een eventueel aansluitend bijgebouw telt slechts één bouwlaag.</p> <p><u>Oversteek t.o.v. het grondoppervlak</u></p> <p>Architecturaal worden dakoversteken toegelaten mits deze beperkt blijven tot max. 50cm. Deze worden niet meegerekend in de max. bebouwbare oppervlakte. Balkons, erkers of andere oversteken al dan niet in het metselwerk zijn toegelaten binnen de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte.</p> <p><u>Ondergronds gedeelte</u></p> <p>Een ondergrondse bouwlaag of kruipkelder is toegelaten.</p> <p><u>Uitbouw</u></p> <p>Buiten de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte zijn bepaalde extensies mogelijk. Een terras kan voorzien worden achter de woning en buiten de op plan aangegeven max. bebouwbare oppervlakte. Een veranda of umbris zal opgenomen worden in de max. bebouwbare oppervlakte. Een luifel of zonnewering/tent is toegelaten buiten de</p> | <p>De geplande woning telt twee volwaardige bovengrondse bouwlagen. Gabarit bouwhoogte onder de kroonlijst bedraagt 6m +/- 50cm t.o.v. de gemiddelde hoogte van hoogte van de wegas voor het perceel.</p> <p>De daken hebben een hellingsgraad tussen 0° en 40°. Hierdoor zijn zowel platte daken als hellende daken toegelaten.</p> <p>De max. bebouwbare diepte op het gelijkvloers bedraagt 15m en 12m op de verdieping.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt 6m +/- 50cm t.o.v. de gemiddelde hoogte van de wegas voor het perceel.</p> <p>Oversteken, balkons... zijn toegelaten binnen de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte om een zo groot mogelijke vrijheid te geven en te kunnen komen tot een kwaliteitsvolle architectuur.</p> <p>De kelder heeft een gebruik als bergruimte, technische voorzieningen of is complementair aan de woonfunctie zoals bv een hobbyruimte. Het voorzien van een buitentoegang tot een ondergrondse garage/ruimte via een helling of trap is niet toegelaten.</p> <p>Een carport in de bouwvrije strook naast de woning is niet toegestaan. Een bijgebouw of veranda is toegelaten wanneer deze binnen de 15m zone valt te meten vanaf de voorgevellijn, deze de zijdelingse bouwvrije stroken respecteert, opgericht is met degelijke materialen en architecturaal aansluiting vindt met het hoofdgebouw.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| max. bebouwbare oppervlakte. Alle aansluitende constructies worden tevens opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij ook hier een samenhangend geheel vormen met het hoofdgebouw. |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Nokhoogte</u></p> <p>In geval geopteerd zal worden voor een plat dak zal de hoogte max. 6,50m bedragen t.o.v. de gemiddelde hoogte van de voorliggende wegas. Bij keuze voor een zadeldak ligt de noklijn evenwijdig met de voorgevel. De nokhoogte is van die aard dat de zolderverdieping een nuttig gebruik kan krijgen.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u></p> <p>De aanvraag voorziet een lot in open bebouwing. Het is aangewezen de kroonlijsthoogte van het lot af te stemmen op de omliggende bebouwingen in de straat waar meestal twee volwaardige bouwlagen voorzien zijn.</p> <p><u>Dakuitvoering</u></p> <p>De daken kunnen hellend of plat zijn. Alle dakconstructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel kunnen vormen.</p> <p><u>Materiaalgebruik</u></p> <p>De woning zal opgericht worden in een combinatie van nieuwe en traditionele materialen waarbij een hedendaagse vormgeving de vernieuwing accentueert evenwel met respect en in harmonie met het bestaande karakter van de lokale woonkern.</p> | <p>De nokhoogte zal vallen binnen een dakhellingsgraad van 0° tot 40° t.o.v.. de kroonlijst, hierdoor is zowel een plat dak als een hellend dak mogelijk.</p> <p>De bouwhoogte onder de kroonlijst bedraagt 6m +/- 50cm t.o.v. de gemiddelde hoogte van de wegas voor het perceel. De voorgevellijn werd aangegeven op plan.</p> <p>Zadeldak, platdakconstructie of een combinatie van beiden kan. In geval geopteerd wordt voor een zadeldak zal de dakhelling max. 40° bedragen.</p> <p>De woning zal worden opgericht met degelijke en gebruikelijke materialen met oog voor ecologie en duurzaamheid.</p> <p>Alle constructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel vormen met de omgeving.</p> |

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting                                                                                                                                                                | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zoals overal in de omgeving heeft de kavel rechtstreeks toegang tot het openbaar domein. De toegang vanaf de openbare weg is goed, aanpassingen zijn evenwel noodzakelijk. | Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan. Met uitzondering van de noodzakelijke toegangen naar de woning in de voortuinstrook. En met uitzondering van een zwembad/vijver |

### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Voortuinstrook</u></p> <p>Verhardingen zijn toegelaten mits de verordeningen inzake hemelwaters&amp;nbspnbspnbsp worden nageleefd.</p> <p><u>Zijtuinstrook</u></p> <p>Verhardingen zijn toegelaten mits de verordeningen inzake hemelwaters&amp;nbspnbspnbsp worden nageleefd. De niet bebouwde zijtuinstrook is uitsluitend in gebruik als tuin aangevuld met eventueel verzoenbare infrastructuur zoals een tuinpad.</p> <p><u>Achtertuintrook</u></p> <p>Verhardingen zijn toegelaten mits de verordeningen inzake hemelwaters&amp;nbspnbspnbsp worden nageleefd. Verhardingen moeten beperkt blijven tot max. een terras van 40m<sup>2</sup> aansluitend achter de woning.</p> <p>Alle verhardingen blijven beperkt tot deze strikt noodzakelijk rond de woning. In de achtertuin zelf zijn geen noemenswaardige verharde oppervlakten toegelaten.</p> | <p>De voortuin kan slechts gedeeltelijk verhard worden mits gebruik van een waterdoorlatende verharding. de verhardingen zijn dienstig als parkeerstrook/inrit (aangeduid op plan) voor de woning en een toegangspad naar de woning.</p> <p>In de zijtuinstrook kan een pad langs de woning op maaiveldniveau aangelegd worden mits gebruik van een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verharding van het terras toegelaten (max. 40m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is of ze aangesloten zijn op een infiltratiestructuur of aanwendbaar voor hergebruik.</p> <p>Een zwembad/vijver is toegelaten wanneer de totale oppervlakte van de verhardingen inclusief zwembad/vijver in de achtertuin niet meer dan 80m<sup>2</sup> bedraagt.</p> |

### 3.3. GROENAANLEG

| Toelichting                                                                                                                                                                                                                       | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Voortuinstrook</u></p> <p>De niet verharde oppervlakten krijgen een volwaardige groene invulling tevens dienstig als afwateringszone voor de verharde oppervlakten. Groenaanplantingen worden zoveel mogelijk hersteld.</p> | <p>Minimum 60% van de voortuin krijgt een groen en onverhard karakter. Ter hoogte van de rooilijn blijft de hoogte van hagen en struikgewassen beperkt tot 80cm zodat de zichtbaarheid / verkeersveiligheid bij het uitrijden gegarandeerd blijft. Hagen kunnen in de scheiding mits akkoord van de aanpalende. In het andere geval op 50cm. De hoogte is beperkt tot 2m.</p> |

|                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Zijtuinstrook</u><br>De zijtuinstrook zal zoveel mogelijk als groene buffer opgevat worden zodat de privacy t.o.v. omliggende woningen max. gegarandeerd wordt.                | Hagen kunnen in de scheiding mits akkoord van de aanpalende. In het andere geval op 50cm. De hoogte is beperkt tot 2m. groenaanplantingen worden binnen de twee jaar na de bouw van de woning voorzien. |
| <u>Achtertuintrook</u><br>Noodzakelijke voorzieningen zoals tuinpaden en andere voorzieningen kunnen mits ze opgenomen worden in een volwaardige kwaliteitsvolle groene tuinzone. | Binnen de zone voor achtertuin mogen grasperken al dan niet aangevuld worden met heesterpartijen en hoogstambomen.                                                                                      |

### 3.4. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting                                                                                                                                                                                     | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Voortuinstrook</u><br>De voortuinstrook is in principe vrij van constructies.                                                                                                                | De voortuinstrook is vrij van constructies tenzij eventueel een afsluitingsmuur evenwijdig met het voetpad/graskant met bijhorende steunpilaren voor hekwerk, brievenbus etc. de hoogte van een eventuele muur langs de straat blijft beperkt tot max. 80cm, kolommen of pilaren tot max. 2m. deze kunnen al dan niet voorzien worden van een houten of metalen hekwerk voor zover deze de zichtbaarheid bij het uitrijden niet hindert.                                                                                                                                                                                                        |
| <u>Zijtuinstrook</u><br>Een carport is niet toegelaten.                                                                                                                                         | Een carport naast de woning in de bouwrijpe strook is niet toegelaten. De zijtuinstrook blijft vrij van constructies.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <u>Achtertuin</u><br>Deze zone is uitsluitend in gebruik als tuin, met eventueel verzoenbare infrastructuur zoals, zwembad/vijver, tuinornamenten,...<br>Een carport/garage is niet toegelaten. | Een losstaand bijgebouw is toegelaten op min. 5m achter de achtergevel met een totale max. grondoppervlakte van 30m <sup>2</sup> . een inplanting al dan niet gekoppeld op de grens is slechts mogelijk mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. In het andere geval is een inplanting mogelijk op min; 1m uit de perceelsgrens. De constructie heeft een maximale nokhoogte van 3,50m en is opgericht in esthetisch verantwoorde materialen.<br>Een carport/garage is niet toegelaten.<br>In de achtertuin zijn zaken die tot de normale tuinuitrusting behoren zoals tuinornamenten, barbecue en speeltoestellen,... toegelaten. |

### 3.5. AFSLUITINGEN

| Toelichting                                                                         | Stedenbouwkundig voorschrift                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Materiaal</u><br>De afsluiting kan met een paal en draad en/of een levende haag. | De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van max. 2m hoog en /of een paal met draadafsluiting. De totale afsluitingshoogte bedraagt max. 2m t.o.v. het maaiveld. |

|                                                                                                                                                     |                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u><b>Uitvoering</b></u>                                                                                                                            |                                                                                                |
| De tuin kan afgesloten worden met een draadafsluiting al dan niet gecombineerd met een groenscherm. Bomen en hagen op wettelijke afstand en hoogte. | Afsluitingen en beplantingen langs de perceelsgrens conform de algemene vigerende regelgeving. |

#### 5. BUITEN DE VERKAVELING GEHOUDEN GEDEELTEN

|                    |                                         |
|--------------------|-----------------------------------------|
| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>     |
| Reeds bebouwd lot  | Lot 2 wordt uit de verkaveling gesloten |