

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR  
OPGESTELDE VERSIE)**

**OMGEVINGSVERGUNNING 202300005 – VERKAVELLEN VAN GRONDEN (2 BOUWGRONDEN)**

**Landmeterskantoor Stef Geukens, Dr. Van De Perrestraat 315te 2440 Geel**

**LIGGING AANVRAAG: Pompoenstraat 32 te 2222 Wiekevorst (lot 2) en Pompoenstraat 34 te 2222 Wiekevorst, 5<sup>de</sup> afdeling, sectie A nr. 573S**

**DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 25 JULI 2023**

Ondertekend door Hans Welters (Signature)  
Datum: 2023.07.25 14:19:13 CEST  
Functie: Algemeen Directeur  
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Sarah Wouters (Signature)  
Datum: 2023.07.25 15:05:19 CEST  
Functie: Schepen ruimtelijke ordening  
Locatie: CSSIGN

**OPPERVLAKTE HOOFDGEBOUW**

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Op het verkavelingsplan wordt de te bebouwen oppervlakte beperkt tot de zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>Op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de loten 1 &amp; 2 moet gebouwd worden zodat er een gekoppelde woning ontstaat.</p> <p>Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen maar het is wel noodzakelijk om de maximale begrenzing af te bakenen.</p> <p>Bij de gekoppelde bebouwing is het nodig om een minimale bouwdiepte vast te leggen: 10 meter bouwdiepte. Dit met het oog op een oordeelkundige koppeling van de gebouwen wat betreft het hoofdvolume vooraan.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt ook vastgelegd bij gekoppelde bebouwing.</p>	<p>De maximum te bebouwen oppervlakte wordt op het verkavelingsplan weergegeven.</p> <p>Minimale bouwdiepte bij loten 1 &amp; 2 (gekoppelde bebouwing): 10 meter.</p> <p>Uitzondering: bij groepswoningbouw geen minimum bouwdiepte.</p> <p>Minimale en maximale voorgevelbreedte loten 1 &amp; 2: Minimaal 6,00 meter breedte, met dien verstande dat verplicht tot op de gemeenschappelijke grens tussen loten 1 en 2 wordt gebouwd. Maximaal zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

**VOLUME HOOFDGEBOUW**

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Bij gekoppelde bebouwing: beide woningen moeten een architecturaal geheel vormen.</p> <p>Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouwkader. Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel.</p> <p>Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouwkader.</p> <p>Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel van 2 bouwlagen</p>	<p>De volumes worden vastgelegd door volgende voorschriften inzake nokhoogte en kroonlijsthoogte.</p> <p><u>Vloerpeil:</u> min 12,00 meter TAW, max. 12,30 meter TAW.</p>

<p>+ dakverdieping waarbij elke woning/gebouw ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur met 2 bouwlagen en een zadeldak van 45° wordt uitgevoerd over een breedte van tenminste 6 meter.</p> <p>Bij gebouwen die op elkaar aansluiten moet rekening worden gehouden met het afwerken van scheidingsmuren, het verzekeren van een correcte waterafvoer, een technisch goed uitgewerkte aansluiting van de gebouwen, een goede isolatie enz. Tevens moeten gebouwen die op elkaar aansluiten een kwalitatief architecturaal/visueel geheel vormen.</p>	
<b>NOKHOOGTE HOOFDGEBOUW</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouwkader. Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel.</p> <p>Het toegelaten bouwprofiel geldt als maximum bouwkader. Het gebouw moet begrepen zijn binnen het bouwprofiel van 2 bouwlagen + dakverdieping waarbij elke woning/gebouw ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur met 2 bouwlagen en een zadeldak van 45° wordt uitgevoerd over een breedte van tenminste 6 meter.</p>	<p><u>Loten 1 en 2 (gekoppelde eengezinswoningen):</u> Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): 12,00 meter.</p> <p>Uitzondering bij groepswoningbouw (voor 2 loten via één gemeenschappelijke omgevingsvergunning) gelden volgende versoepelende voorschriften: max. 12 meter.</p>
<b>KROONLIJSTHOOGTE HOOFDGEBOUW</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>De kroonlijsthoogte moet voldoende hoog kunnen liggen (7,0 meter) zodat aan de strenge isolatie-vereisten kan voldaan worden.</p>	<p><u>Kroonlijsthoogte voor de loten 1 en 2 (gemeten vanaf het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tot 10,00 meter bouwdiepte: 7 meter.</li> <li>• 10,00 meter – 13,00 meter: max. 7,00 meter.</li> <li>• 13,00 meter -17,00 meter= max. 4,00 meter.</li> </ul> <p><u>Uitzondering:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Voor 2 loten via één gemeenschappelijke omgevingsvergunning (= groepswoningbouw) gelden volgende versoepelende voorschriften:</u></li> <li>• Bouwdiepte tot 10,00 meter: max. 7,00 meter kroonlijsthoogte.</li> </ul>



DAKUITVOERING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De dakvorm voor de loten ligt vast om harmonie te creëren (met groepswoningbouw als uitzondering). Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p>	<p><u>Loten 1 en 2 (gekoppelde eengezinswoningen):</u>            Diepte dakbasis: verplicht 10 meter tot op een afstand van 6 meter uit de gemeenschappelijke scheidingsmuur, daarbuiten maximum 10 meter. Nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn.            Dakvorm: ter hoogte van de gemeenschappelijke scheidingsmuur een zadeldak van 45° over een breedte van tenminste 6 meter (loodrecht gemeten vanuit de gemeenschappelijke scheidingsmuur) – bij de resterende bouwbreedte is de dakvorm vrij binnen het toegelaten bouwprofiel.            Overige diepte (tussen 10 meter en 17 meter bouwdiepte): plat dak.  <u>Uitzondering:</u></p> <p><u>Voor 2 loten mét één gemeenschappelijke omgevingsvergunning (= groepswoningbouw) gelden volgende versoepelende voorschriften:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakbasis hoeft geen 10 meter diep te zijn (10 meter is evenwel de maximale dakbasis en de nokhoogte zal nooit hoger dan 12 meter mogen bedragen);</li> <li>• Plat dak of schuin dak (dakhelling max. 45°) tot max. 10 meter bouwdiepte afhankelijk van de gekozen dakbasis;</li> </ul> <p><u>Dakkapellen:</u>            Gevallen waarin de oprichting van dakkapellen en dakvlakvensters is toegestaan:            – Bij gegroepeerde en gekoppelde bebouwing:            – op het achterste dakvlak: steeds toegelaten            – op het driehoekig dakvlak van een schilddak: steeds toegelaten            – op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt            – Plaats van oprichting:            – Bij voor- en zijgevels: op 0,40 meter uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak            – Bij achtergevel: op 0,40 meter uit de snijlijn van gevelvlak met het dakvlak of in het verlengde van het gevelvlak.            – Afmetingen: – maximumbreedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 meter per dakvenster en een onderlinge afstand van ten minste 2 meter;            – maximumhoogte: de helft van de dakhoogte            – op minimum 1 meter afstand van de gemeenschappelijke muur en/of de vrijstaande muur            – Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak op minimum 1 meter afstand van de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur.</p>

TYPE HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Binnen de verkaveling is voor de loten 1 en 2 gekozen voor het type gekoppelde bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte.</p> <p>Het perceel is bestemd voor wonen met eventueel nevenbestemmingen die het karakter van de omgeving niet schaden. Woningssplitsing 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'.</p>	<p>Gekoppelde eengezinswoningen voor loten 1 en 2, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.</p> <p><u>Hoofdbestemming hoofdgebouw:</u> Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>Bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning), dient de effectieve bestemming als ééngezinswoning aangehouden worden.</p> <p>De zone is bestemd voor wonen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen.</p> <p><u>Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met een woning als hoofdfunctie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– vrije beroepen</li> <li>– hobbylandbouw</li> <li>– agrarische bedrijven</li> <li>– kleinschalige kamergebonden logies (gastenkamers)</li> </ul> <p>– Activiteiten en voorzieningen die aan wonen verwant zijn moeten steeds wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving.</p> <p>– Bij agrarische bedrijven is een handelsruimte toegelaten voor wat betreft hoeveproducten gelinkt aan het bedrijf op voorwaarde dat de winkeloppervlakte beperkt blijft tot maximum 100 m<sup>2</sup>.</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Er moet steeds voldoende aandacht uitgaan naar de architecturale kwaliteit van het gebouw, alsook naar de contextuele inpassing van het gebouw in de omgeving. Dit laatste geldt in het bijzonder in geval aangebouwd wordt tegen een reeds bestaand gebouw.</p> <p>De contextuele inpassing houdt in dat het bouwvolume, de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm en -helling, en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden met aandacht voor de eigenheid van de omgeving. Het dient in elk geval niet te worden begrepen als het kopiëren van een bestaande typologie. Inpassing door contrastwerking kan in veel gevallen leiden tot interessante(re) resultaten. De kleinschalige dorpsstructuur wordt gekenmerkt door wisselende kroonlijsten en morfologie. Dit karakter moet behouden blijven.</p>	<p>Elk gebouw moet op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in de omgeving en in het straatbeeld. Dit houdt in dat de bouwhoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of hieraan voldaan is.</p> <p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving.</p> <p>Bij de inpassing van het gebouw moet steeds rekening worden gehouden met een technisch correct uitvoerbare aansluiting op aanpalende gebouwen. Tevens moeten zichtbare gevels in gevelmateriaal uitgevoerd worden en niet in ruwbouwmateriaal.</p> <p>Gebouwen die op elkaar aansluiten moeten een kwalitatief architecturaal geheel vormen.</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen, zonneboilers, groendaken, dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegestaan.</p>



	De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.
<b>INPLANTING HOOFDGEBOUW</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Er wordt naar gelijkvormigheid gestreefd met de belendende percelen. De inplanting van de strook voor het hoofdgebouw, bevindt zich op 7,00 meter uit de rooilijn van de Pompoenstraat. Zie stedenbouwkundig voorschrift hiernaast voor de detaillering.	<u>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</u> -Bouwdiepte: max. 17,00 meter -Lot 2: min. 3,00 meter van de rechter perceelsgrens en op de linker perceelsgrens -Lot 1: min. 6,00 meter uit de rooilijn van de Engelenweg en op de rechter perceelsgrens -Voorgevelbouwlijn = op 15,50 meter uit de weg van de Pompoenstraat en op 7,00 meter uit de rooilijn van de Pompoenstraat (zie grafisch plan). De voorgevel moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.  Uitzondering: Beperkte insprongen zijn toegelaten voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1 meter. Er moet tevens een aansluiting plaatsvinden t.h.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens (minimaal over een breedte van 1,50 meter). Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde voorgevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden.
<b>AANTAL BOUWLAGEN HOOFDGEBOUW</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<u>Loten 1 en 2 (gekoppelde eengezinswoningen):</u> 2 volwaardige bouwlagen verplicht over een minimaal vastgelegd volume zoals bepaald onder de voorschriften "kroonlijsthoogte", afgewerkt met een dakverdieping onder schuin dak (uitzondering groepswoningbouw). Maximaal 2 bouwlagen tussen 10 en 13 meter bouwdiepte. Maximaal 1 bouwlaag tussen 13 en 17 meter bouwdiepte.	<u>Loten 1 en 2 (gekoppelde eengezinswoningen):</u> 2 volwaardige bouwlagen verplicht over een minimaal vastgelegd volume zoals bepaald onder de voorschriften "kroonlijsthoogte", afgewerkt met een dakverdieping onder schuin dak (uitzondering dakvorm bij groepswoningbouw, zie voorschrift dakuitvoering). Maximaal 2 bouwlagen tussen 10 en 13 meter bouwdiepte. Maximaal 1 bouwlaag tussen 13 en 17 meter bouwdiepte.
<b>HOOFDGEBOUW ONDERGRONDS GEDEELTE</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Geen toelichting noodzakelijk.	Kelders in beton of betonblokken of eventuele kruipruimte in betonblokken.
<b>TERRASSEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Binnen de zone voor hoofdgebouwen. Buiten de zone voor hoofdgebouwen: zie mogelijkheden vrijstellingsbesluit.	Terrassen binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn steeds toegelaten.

	<p>Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;</p>
<b>VOORTUINSTROOK VERHARDINGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Vanaf het straatbeeld is het erg belangrijk om het groene karakter van de voortuinen te benadrukken. Dit kan door onnodige verhardingen (wat ook een impact heeft op de waterhuishouding) te vermijden en een maximale verharde oppervlakte per voortuinstrook op te leggen.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden met het oog op een optimale waterhuishouding.</p>	<p><u>Lot 2:</u> Voortuinstrook : Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, voortuinpaden, opritten of parkeerplaatsen, steeds omrand door groenaanleg. De overige ruimte wordt ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p><u>Lot 1 (hoekperceel):</u> Tussen de rooilijnen en de bouwlijnen mag maximaal 25% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, voortuinpaden, opritten of parkeerplaatsen, steeds omrand door groenaanleg. De overige ruimte wordt ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Toegangen tot de gebouwen worden binnen de perceelsgrenzen zo ver mogelijk van een kruispunt aangelegd.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p> <p>De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. Bij aanvraag tot vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.</p>



<b>VOORTUINSTROOK GROENAANLEG</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin dient maximaal met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.	<p><u>Lot 2:</u> De voortuinstrook dient verplicht maximaal voorzien te worden van beplanting en bezaaiing (minstens over een oppervlakte van 50% van de voortuinstrook). Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed.</p> <p><u>Lot 1 (hoekperceel)</u> De voortuinstrook dient verplicht maximaal voorzien te worden van beplanting en bezaaiing (minstens over een oppervlakte van 75 % van de voortuinstrook). Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed. Binnen een strook van 3 meter, te rekenen vanaf de rooilijn, wordt enkel vegetatie met een maximum hoogte van 0,50 meter toegelaten. Bestaande hoogstammige bomen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven, alsook nieuwe hoogstambomen zijn toegelaten indien voldoende rekening wordt gehouden met de zichtbaarheid (in functie van verkeersveiligheid).</p>
<b>VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Geen constructies toegelaten behoudens kleine ornamenten zoals brievenbussen eigen aan de voortuininrichting.
<b>ZIJTUINSTROOK VERHARDINGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. De verwijzing naar het vrijstellingsbesluit is belangrijk. Lot 1 bv. beschikt behoudens de bouwzone voor hoofdgebouwen en de achteruitbouwstroken enkel over een zijtuinstrook. Een beperking van de verharding is noodzakelijk.	De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing. Bij aanvraag tot vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.

<b>ZIJTUINSTROOK GROENAANLEG</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>De zijtuinstroken dienen behoudens eventuele paden, opritten en toegangen met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.</p> <p>Lot 1: zie voor type beplanting "voorschrift groenaanleg achtertuin".</p>	<p>De zijtuin dient behoudens eventuele paden, opritten en toegangen effectief als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p><u>Lot 1:</u> Cfr. voorwaarde 4° van de verkavelingsvergunning zijn de bouwheren verplicht minstens één hoogstam (plantmaat 10-12) (zie lijst: bijlage 1) aan te planten (in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning)</p>
<b>ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Lot 2: geen bebouwing toegelaten in de zijtuinstrook behoudens de oprichting van een carport of garage.</p> <p>Voor lot 1 moet opgemerkt worden dat het een hoekperceel betreft en dat er tussen het hoofdgebouw en perceel nr. 621Z (Engelenweg 2) een zijtuin aanwezig is (geen achtertuin).</p> <p>Hier mag de eigenaar enkel volgens het vrijstellingenbesluit bouwen.</p>	<p><u>Lot 2:</u> Carport toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* In de beschikbare zijtuinstrook.</li> <li>* Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.</li> <li>* Voorzijde op min. 5,00 meter uit de voorgevelbouwlijn en de achterzijde max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw.</li> <li>* Uitdrukkelijk akkoord van de buur vereist. Per aanliggende carport is een uniformiteit in bouwhoogte verplicht.</li> <li>* Bouwhoogte: max. 3,00 meter.</li> </ul> <p>Dakvorm: Plat dak. De dakstructuur dient zodanig opgebouwd te worden dat de dakrand tot aan de perceelsgrens reikt, zodat de aanpalende eigenaar later eenvoudig kan aansluiten.</p> <p>Materiaal: met het hoofdgebouw vergelijkbare materialisatie, hout/metaal.</p> <p><u>Lot 1:</u> vrijstellingenbesluit is van toepassing in de zijtuinstrook inzake het plaatsen van beperkte bijgebouwen, i.c. van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de zijtuin tot op 3 meter van de perceelsgrenzen. Oprichting in achteruitbouwstroken uiteraard verboden. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p>
<b>ACHTERTUINSTROOK VERHARDINGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.</p>	<p><u>Lot 2:</u> Achtertuinstrook : Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens mag de oppervlakte beperkt verhard worden voor paden en opritten.</p>



	<p>De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet toegestaan is. Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;</p> <p>De overige ruimte wordt verplicht ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Bij aanvraag tot vergunning dient te worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie, materiaalomschrijving en waterberging moeten duidelijk weergegeven worden.</p> <p><u>Lot 1:</u> Geen achtertuin aanwezig. Zie echter voorschrift "zijtuinstrook verhardingen".</p>
<b>ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. Er moet min. één hoogstam/heester aangeplant worden cfr. een verkavelingsvoorwaarde. Het dient om een streekeigen boom te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acer campestre – Veldesdoorn</li> <li>- Acer pseudoplatanus – Gewone esdoorn</li> <li>- Alnus glutinosa – Zwarte Els</li> <li>- Betula pendula – Ruwe berk</li> <li>- Betula pubescens – Zachte berk</li> <li>- Carpinus betulus - Haagbeuk</li> <li>- Corylus avellana - Hazelaar</li> <li>- Crataegus monogyna – Eenstijlige meidoorn</li> <li>- Euonymus europaeus – Gewone kardinaalsmuts</li> <li>- Fagus sylvatica – Gewone beuk</li> <li>- Fraxinus excelsior – Gewone es</li> </ul>	<p>Achtereinde (lot 2): Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens wordt de ruimte maximaal ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Cfr. voorwaarde 4° van de verkavelingsvergunning zijn de bouwheren verplicht minstens één hoogstam (plantmaat 10-12) (zie lijst: bijlage 1) aan te planten (in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning)</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ilex aquifolium – Gewone hulst</li> <li>- Ligustrum vulgare – Gewone liguster</li> <li>- Populus tremula - Esp</li> <li>- Prunus padus – Europese vogelkers</li> <li>- Prunus spinosa - Sleedoorn</li> <li>- Quercus robur - Zomereik</li> <li>- Rhamnus frangula – Gewone vuil</li> <li>- Rosa canina - Hondstroos</li> <li>- Rosa rubiginosa - Eglantier</li> <li>- Salix alba – Schietwilg</li> <li>- Salix aurita – Geoorde wilg</li> <li>- Salix caprea - Waterwilg</li> <li>- Salix cinerica – Grauwe wilg</li> <li>- Salix fragilis - Kraakwilg</li> <li>- Salix viminalis - Katwilg</li> <li>- Sambucus nigra – Zwarte vlier</li> <li>- Sorbus aucuparia - Lijsterbes</li> <li>- Tilia cordata – Kleinbladige linde</li> <li>- Tilia vulgaris – Hollandse linde</li> <li>- Viburnum opulus – Gelderse roos</li> </ul>	
<b>ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Gezien de beperkte tuinoppervlakte en de hoeksituatie (lot 1 beschikt niet over een achtertuin) worden de RUP-mogelijkheden voor het plaatsen van een bijgebouw tot op de perceelsgrens uitgesloten. Sowieso laat het RUP maar bijgebouwen tot 5% van de perceelsoppervlakte toe.</p> <p>Wel kan het vrijstellingsbesluit toegepast worden indien men 1 meter afstand van de zijgrenzen respecteert (lot 2). Op lot 2 kan dan een bijgebouw geplaatst worden van 40 m<sup>2</sup> wat nog relatief veel is gezien de van toepassing zijnde watertoets.</p>	<p><u>Lot 2:</u> Het geldende vrijstellingsbesluit mag in de achtertuinzone toegepast worden inzake het oprichten van bijgebouwen, i.c. van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports, in de achtertuin tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter.</p>
<b>AFSLUITINGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>De mogelijkheid tot het aanbrengen van afsluitingen is nodig om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Groene beplantingen verdienen de voorkeur.</p>	<p>De gemene scheidingsmuur (t.h.v. de grens tussen loten 1-2) van halfopen bebouwing mag doorgetrokken worden tot op een diepte van maximaal 3 meter uit de achtergevelbouwlijn met een hoogte van maximaal 2 meter.</p>



	<p>Open of gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00 meter in de zijtuin en achtertuin (cfr. vrijstellingsbesluit).</p> <p><u>Voortuinen:</u></p> <p><u>Lot 2:</u> Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin.</p> <p>Open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter in de voortuin (cfr. vrijstellingsbesluit).</p> <p><u>Lot 1 (hoekperceel):</u> binnen een strook van 3 meter, te rekenen vanaf de rooilijn, wordt enkel vegetatie met een maximum hoogte van 0,50 meter toegelaten.</p> <p>De afsluiting integreert zich voldoende in de omgeving en is esthetisch verantwoord.</p>
<p><b>ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES: RELIËFSWIJZIGING</b></p>	
<p><b>TOELICHTING</b></p>	<p><b>VOORSCHRIFT</b></p>
<p>Terreinophogingen worden toegestaan omdat het terrein lager ligt dan de voorliggende straat.</p> <p>Het terrein ligt wel in een gebied met P-score "B" volgens de nieuwste watertoetskaart. Pluviaal bestaat er onder gewijzigde klimaatsomstandigheden een klein risico op overstroming voor dit perceel. Dit betekent dat de ophogingen enkel tot de strikt noodzakelijke zones moeten beperkt worden en dat ophogingen in de tuinzone moeten uitgesloten worden.</p>	<p>Er mogen geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau van het terrein hoger zou komen dan de <u>voorliggende</u> straatniveaus. Er mogen bovendien geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen. De eventuele terreinaanpassingen vinden enkel plaats tot aan de achtergevelbouwlijn en de strook voor een eventueel terras met een maximale diepte van 3 meter. Achter deze zone dient de oorspronkelijke maaiveldhoogte behouden te blijven (oordeelkundige terreinovergang te maken).</p> <p>Elke aanpassing is vergunningsplichtig en dient via een gemotiveerde omgevingsaanvraag voorgelegd te worden aan de gemeente.</p>