

Omgevingsloket nr : OMV\_2023077097  
Dossiernummer : 202314

Aanvragers/exploitanten :  
**de heer Emiel Van den Broeck**

Gelegen te **Gentsesteenweg 87** kadastraal gekend als **afdeling 1 sectie F nrs. 713G2, 713H2, 713K2 en 713P2**  
**SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN**

**Bovenliggende aard: Gebouw**

**Oppervlakte**

Toelichting	Voorschrift
De oppervlakte van het gebouw omvat de terreinname op maaiveldpeil.	lot 1: max. 124m <sup>2</sup> lot 2: max. 108m <sup>2</sup>

**Nokhoogte**

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middenpunt van de nok tot maaiveldpeil midden voorgevel	max. 11,00m indien gebouw met zadeldak niet van toepassing indien gebouw met plat dak

**Kroonlijsthoogte**

Toelichting	Voorschrift
Kroonlijsthoogte van het hoofdvolume wordt bepaald op de voorste bouwlijn, midden voorgevel, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst.	gebouw met zadeldak ; minimum 4,50m maximum 6,50m gebouw met plat dak ; minimum 5,50m maximum 6,50m

**Dakuitvoering**

Toelichting	Voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.	De woningen zullen worden afgedekt met zadekdaken of schilddaken, met een helling begrepen tussen de 25° en 45° (een afwijking van 25% is toegelaten) Wij opteren voor een gelijkvloers, een volwaardige verdieping en een al dan niet ingerichte zolderverdieping.  Dakvensters zijn toegelaten. Ook platte daken zijn toegelaten. Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten. Het gabariet (kroonlijsthoogte en dakhelling vooraan) van de eerste bouwer echter is bepalend voor het gabariet van het bouwblok.

**Type gebouw**

Toelichting	Voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	Twee halfopen bebouwingen, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

### **Materiaalgebruik**

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij.	GEVELMATERIALEN en DAKVORM Vrij te kiezen.  Er mogen uitsluitend nieuwe materialen worden verwerkt. Het gebruik van recuperatiebaksteen is toegelaten.

### **Inplanting**

Toelichting	Voorschrift
De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.	De bouwlijn bevindt zich op circa 8m achter de rooilijn (Gentsesteenweg) en op 6m achter de ontworpen rooilijn van Buda. De bouwvrije zijdelingse stroken zijn minimum 3,00m breed. De maximale bouwdiepte, op het gelijkvloers en de verdieping, bedraagt 12,00m.

### **Aantal bouwlagen**

Toelichting	Voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dakvolume wordt niet beschouwd als bouwlaag. Kelderverdiepingen toegankelijk vanaf de straat worden evenmin beschouwd als bouwlaag.	maximaal 2 bouwlagen

### **Ondergronds gedeelte**

Toelichting	Voorschrift
Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelders, bergingen en eventueel de toegang en inkom naar een bel-étage verdieping.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden.

### **Uitbouw (veranda, carport)**

Toelichting	Voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht.	Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.

### **Andere voorschrift voor het gebouw**

Toelichting	Voorschrift
- aanvullende bestemmingen aan de woonbestemming - samenvoeging van loten	De complementaire bedrijvigheid is toegelaten indien het woongenot van de buurt niet in het gedrang komt.

	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Beide loten mogen samengevoegd worden tot één lot bestemd voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning.</p>
--	---

#### **Bovenliggende aard: Voortuinstrook**

##### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage,...)	Maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden. Voor lot 1 betreft dit de voortuinstrook langsheen de Buda. De voortuinstrook langsheen de Gentsesteenweg dient gevrijwaard van verhardingen (enkel een tuinpad rond de woning kan worden aanvaard) Daarbij zullen bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

##### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,...	<p>Deze dient te worden beplant op minimum 50% van haar oppervlakte; Enkel siertuinen zijn toegelaten, alsmede de strikt nodige verhardingen voor de toegang tot het gebouw en de bijhorende parkeerplaatsen. Gebouwen zijn niet toegelaten. Ondergrondse afritten en toegangen zijn niet toegelaten.</p> <p>Het aanplanten van hoogstammige bomen in de voortuinstrook is niet toegelaten.</p>

### **Constructies**

Toelichting	Voorschrift
De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn.	De afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen van 0,80m hoogte (op 0,50m van de rooilijn), ofwel hofmuren in gevel- of natuursteen van 0,60m hoogte

### **Bovenliggende aard: Achtertuinstrook**

#### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De maximale terrasverharding bedraagt 40m <sup>2</sup> . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

#### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Wij opteren voor inlands groen.

### **Constructies**

Toelichting	Voorschrift
De constructies kunnen dienstig zijn als tuinhuis, serre, schuurtje, poolhouse of berging, ... De kroonlijsthoogte van deze constructies wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst.	Bijgebouwen (tuinhuisje, serre, berging) zijn toegelaten . De totale bebouwde oppervlakte van alle bijgebouwen samen, per lot, bedraagt maximaal 15m <sup>2</sup> .  Alleen verzorgde constructies in degelijke materialen (metselwerk of hout) zijn toegelaten . Maximale kroonlijsthoogte van 3,00m en nokhoogte maximaal 3,50m. De inplanting gebeurt op minimum 1,00m van de perceelsgrenzen, maar bij voorkeur op de perceelsgrens, mits onderling akkoord van de nabuur.

### **Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens**

#### **Uitvoering**

Toelichting	Voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen	Als afsluitingen zijn enkel toegelaten: levende hagen van maximaal 2,00m hoogte op de scheidingslijn te plaatsen, ofwel een afsluiting in geplastificeerde draad met stijlen.

	Een tuinmuur in metselwerk of hout op de gezamenlijke perceelsgrens tussen de koppelwoningen wordt toegelaten tot 8m achter de max. bouwdiepte en met een max. hoogte van 2,00m, af te werken volgens de regels van de kunst. kunst.
--	--

**Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

**Andere voorschriften voor de tuinzones**

Toelichting	Voorschrift
voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin Het gaat om een vlak terrein, waar geen reliëfwijzigingen noodzakelijk zijn.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.

Digitaal ondertekend  
 door Koenraad Van  
 Elsen (Signature)  
 Datum: 29/12/2023  
 10:59:15  
 Lander Van Droogenbroeck  
 Algemeen directeur



Digitaal ondertekend  
 door Lander Van  
 Droogenbroeck  
 (Signature)  
 Datum: 28/12/2023  
 11:37:14  
 Koenraad Van Elsen  
 Burgemeester