

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich bij dit verslag aan en maakt dit tot haar eigen argumentatie.

Financiële weerslag

Op dit besluit is het belastingsreglement op de afgifte van administratieve stukken – omgeving van toepassing.

Besluit eenparig

Artikel 1: Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden te verlenen aan de heer Marcel Van den Vonder, Grote Baan 138, 2235 Hulshout (OMV_2022075667). Het betreft het verkavelen van een perceel in vijf loten bestemd voor de bouw van telkens een halfopen eengezinswoning op een terrein gelegen te Heuvelstraat zn, 3461 Bekkevoort, kadastraal gekend als afdeling 3, sectie C, nummer 77E2 en 78N2.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

- Lot 6 wordt uit de verkaveling gesloten.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van De Watergroep van 5 juli 2022.
- Naleving van het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius van 8 juli 2022.
- Het voorzien van alle nutsvoorzieningen tot op elke kavel is ten laste van de verkavelaar.
- Naleving van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften mits aanpassing van hetgeen volgt:
 1. Zorgwonen is toegelaten onder de voorwaarden van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
 2. Enkel complementaire nevenfuncties die geen afbreuk doen aan de woonfunctie, die steeds als hoofdfunctie behouden dient te blijven, zijn toegestaan. De complementaire functie beslaat een maximale vloeroppervlakte van 100m² en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie. De complementaire functie mag geen hinder veroorzaken aan het wonen.
 3. De voorgestelde zijtuinstroken en de achteruitbouwstrook dienen volledig vrij te zijn van bebouwing (= geen schakelementen). Er zijn in deze stroken dan ook geen carports en dergelijke toegelaten.
 4. Inplanting van de woningen ten aanzien van de rooilijn en de as van de voorliggende weg dient te gebeuren zoals voorzien op het verkavelingsplan.
 5. De voorgestelde zijtuinstroken, alsook de strook tussen de rooilijn en de bouwlijn (achteruitbouwstrook), kunnen maximum voor de helft van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostaanplaats en/of toegang tot het gebouw. De resterende oppervlakte dient als groene zone aangelegd te worden.
 6. De bouwdiepte bedraagt maximum 15,00m op het gelijkvloers en maximum 12,00m op de verdieping.
 7. De voorgevelbreedte van de halfopen woningen bedraagt minimum 6,50m (+ zij-aanbouw van verplicht 3,36m voor lot 5 tegen de woning Heuvelstraat 1 zoals beschreven in de voorgestelde voorschriften).
 8. De gekoppelde halfopen woningen (lot 1 en 2, lot 3 en 4) dienen aan de voorgevel een gelijke typologie te hebben. Eenzelfde kroonlijsthoogte en dakvorm (hellend dan wel plat) aan de voorgevel is bij deze woningen dus verplicht. Deze dakvorm is voor de loten 1 t.e.m.4 in principe een zadeldak onder een hoek van 40°. Een plat dak kan er enkel maar voorzien worden indien dit tussen de eigenaars van beide loten overeengekomen wordt. Indien overeengekomen wordt dat een plat dak voorzien wordt, dient deze dakvorm op beide loten gehanteerd te worden. Dergelijke overeenkomst tussen de verschillende eigenaars dient bij het aanvraagdossier gevoegd te worden. Bij gebreke van overeenkomst, zal er voorzien worden in een zadeldak onder de hoek van 40°, een kroonlijst van 6,00m en een nokhoogte van max. 12,00m. Ingeval van overeenkomst tot een plat dak, bedraagt de dakrandhoogte max. 6,50m. De eerste volledig en ontvankelijk verklaarde aanvraag is bindend voor de volgende. Hoogtes worden gemeten ter hoogte van de voorgevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens van de te koppelen woningen tussen het normale grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst/dakrand.

9. Wat betreft de woning op lot 5: de dakvorm dient een zadeldak te zijn onder een hoek van max. 45°, dan wel een plat dak. Bouwhoogte hoofdgebouw ingeval van een zadeldak: kroonlijsthoogte maximaal 6,00m; nokhoogte maximaal 12,00m. Ingeval van een plat dak: dakrandhoogte van maximaal 6,50m. Zij-aanbouw tegen de woning Heuvelstraat 1 zoals beschreven in de voorgestelde voorschriften.
10. Er worden in de achtertuin van het hoofdgebouw vrijstaande bijgebouwen toegelaten (garage, carport, tuinhuis, berging, hondendok, e.d.). De totale oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt maximum 30m² per kavel/lot. De hoogte bedraagt maximaal 3,50m. Inplanting dient te gebeuren op minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens.
11. Beperkte wijzigingen aan het reliëf zijn enkel toegelaten voor het voorzien van toegangen en nivellering van de bouwzone. De afwatering van het terrein mag daarbij wel niet gewijzigd worden en/of afgewimpeld worden naar de aanpalende percelen.
12. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij een zadeldak of niet boven de dakrand uitkomen op een plat dak.
13. Het inrichten van terrassen op verdieping is niet toegestaan.
14. Behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en het terras (max. 30m²) dienen verhardingen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen, materialen met een verbrede voeg, of met drainageopeningen.
15. Één ingegraven of op de grond geplaatst openluchtwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50m² en een maximale hoogte van 1.50m is toegelaten in de achtertuin. Deze dient minimum 1,00m afstand van de perceelsgrenzen te houden.
16. Het bewonersparkeren dient volledig op eigen terrein gerealiseerd te worden. Er dienen hiertoe bij elke woning minimum twee autostaanplaatsen op eigen terrein voorzien worden (al dan niet inpandig).
17. Verbod op aanleg van (half-)ondergrondse garages.
18. Afsluitingen dienen gerealiseerd te worden in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting, draad met klimop) van max. 2m hoog en in de voortuin van max. 80cm hoog.

Artikel 2: De belasting inzake dit dossier bedraagt € 659,70.

Vanwege het college van burgemeester en schepenen

Digitaal ondertekend door
Hilde Goedhuys
(Signature)
Datum: 30-09-2022
09:20:07

Hilde Goedhuys
Algemeen directeur

Digitaal ondertekend door
Hans Vandenberg
(Signature)
Datum: 29-09-2022
19:46:05

Hans Vandenberg
Burgemeester

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN:

Gelegen te 3461 Bekkevoort palend aan de Heuvelstraat (rechts van huis nr. 1).
Kadastraal gekend als 3^e afdeling sectie C nr. 0077E2 en 0078N2.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN:

Lot 1, 2, 3 en 4: oppervlakte respectievelijk 5a47ca, 5a48ca, 5a49ca en 5a50ca

Gebouw:

Volume:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Het volume en de inplanting van het op te richten gebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving waarin zowel open als halfopen bebouwing zichtbaar is in het straatbeeld.</p>	<p>BOUWPROFIEL: Voorbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing van het gebouw: <ul style="list-style-type: none"> o Afstand voorgevelbouwlijn tot de rooilijn van de Heuvelstraat = min. 6,96m tot 7,26m zoals aangeduid op het ontwerpplan, hetzij op minimum 11m uit de as van de rijweg. o Afstand vrije zijgevels tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 3m; verder zoals aangeduid is op het ontwerpplan. - Bouwdiepte: maximum 15m. - Hoogte: <ul style="list-style-type: none"> o Voorbouw tot 10m diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> o Kroonlijsthoogte = maximum 6,50m; in geval gekozen wordt voor een plat mag deze hoogte 7,00m bedragen. o Bouwhoogte= maximum 11,50m; bij de keuze van een plat dak: max.7m.. o Aanbouw tussen 10 en 15m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> o Kroonlijsthoogte: maximum 3,50m. o Bouwhoogte: maximum 3,50m. - Bouwbreedte: voor de loten 1, 2, 3 en 4 maximaal 8m; minimale bouwbreedte= 6m voor elke kavel. - Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> o Voor de voorbouw: tot 6,50m hoogte: vrij te kiezen o Voor de voorbouw: vanaf 6,50m hoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° en de nokhoogte= max. 11,50m. o Voor de aanbouw: verplicht plat dak met een maximale hoogte = 3,50m. o Bij de keuze van een plat dak voor de voorbouw is de maximale bouwhoogte 7,00m - Beide woningen dienen één architecturaal geheel vormen met eenzelfde gabariet, uitzicht en materiaalgebruik.

Type gebouw:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het gegeerde type 'halfopen bebouwing'.</p>	<p>Uitsluitend een gekoppelde eengezinswoning is toegelaten op de kavels, zoals weergegeven is op het verkavelingsplan.</p>

Materiaalgebruik:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst.</p> <p>Er dient een voor de omgeving harmonisch uitziend materiaalgebruik voorzien te worden (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume) met dien verstande dat beide gekoppelde woningen één architecturaal geheel vormen met eenzelfde gabariet, uitzicht en materialen-gebruik.</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende intergreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p> <p>Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving en dienen rekening te houden met eventuele geluidshinder voor de omwonenden.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers worden toegestaan.</p>

Inplanting:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De inplanting der gebouwen, zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp, kan niet gewijzigd worden.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw (voor- en aanbouw) vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: max. 15m00; • Op min. 3m00 van de vrije zijdelingse perceelsgrenzen, verder zoals aangeduid is op het verkavelingsplan. • Op min. 11m uit de as van de rijweg; de zijdelingse perceelsgrenzen staan haaks op de as van de voorliggende rijweg van de Heuvelstraat. <p>De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 8m en maximum 15m achter de voorgevel.</p> <p>De 4 woningen dienen eenzelfde architecturaal geheel te vormen met eenzelfde gabariet, uitzicht en materiaalgebruik.</p>

Terrassen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken met een maximale oppervlakte= 30m² zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen gelegen achter de woning en gelegen binnen de maximale inplantingszone van de voor- en aanbouw, mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Buiten de bouwzones dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en eventuele oprit moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken.</p> <p>De inplanting van de opritten zijn aangeduid op het ontwerpplan.</p>

Andere voorschriften:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die langsheen de Heuvelstraat en de aanpalende Tiensebaan bebouwd zijn met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen.</p> <p>Zorgwoningen worden toegestaan; voorzieningen voor een 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>Woonsplitsing 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'. In deze omgeving worden mogelijkheden geboden voor kleinere 'kantoren en diensten' (bijv. zelfstandige beroepen die als nevenfunctie bij de woning voorzien worden).</p>	<p>Enkel een gekoppelde eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, kan worden toegelaten.</p> <p>Bij een beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning) dient de effectieve bestemming als eengezinswoning aangehouden te worden.</p> <p>Nevenfuncties: enkel functies, complementair aan het wonen kunnen beperkt toegestaan worden voor kleinere 'kantoren en diensten' met een maximale bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van 50m²; bovendien dient de ruimte waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.</p> <p>Deze nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geurhinder, stofhinder en geen luchtverontreiniging).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de nevenbestemming voldoende intergreert in de omgeving.</p>

Verhardingen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de parkeernormen te kunnen beantwoorden is het nodig om ook openlucht parkeerplaatsen in de zijtuinzone te voorzien; om zoveel mogelijk de open ruimte en het zicht naar het achterliggend landbouwgebied te bewaren kunnen geen carports of garages toegestaan worden in de vrije zijtuinstroken.</p> <p>Het is verder de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>A. <u>In de voortuin:</u> diepte gemeten vanaf de rooilijn = min. 6,96m à 7,26m, hetzij op min. 11m uit de as van de voorliggende rijweg van de Heuvelstraat, verder zoals aangeduid is op het ontwerpplan.</p> <p>De voortuinstrook dient na de oprichting van het hoofdgebouw als een tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd; verhardingen mogen uitsluitend uitgevoerd worden in functie van opritten of toegangsweg naar het hoofdgebouw; deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen e.d.</p> <p>B. <u>In de vrije zijtuinstrook:</u> breedte= min. 3m gemeten vanaf de vrije zijdelingse perceelsgrens; verder zoals aangeduid op het ontwerpplan.</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de functie van toegangsweg naar het hoofdgebouw en dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen e.d.</p> <p>C. <u>In de achtertuin:</u></p> <p>Buiten de bijgebouwen dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Alle verhardingen die worden aangebracht achter de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de bijgebouwen of terrassen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken; enkel een terras achter de woning, doch gelegen binnen de voorziene maximale bouwstrook voor de</p>

	gebouwen (voor- en aanbouw), van maximaal 30m ² mag uitgevoerd worden in waterdichte materialen, mits deze afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	--

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	<p>A. <u>In de voortuin:</u> Het niet bebouwd gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de voortuin, namelijk een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw of een tuinafsluiting.</p> <p>B. <u>In de zijtuinstroken:</u> Deze vrije zijtuinstrook dient aangelegd als een groene tuin; verhardingen moeten beperkt blijven tot de functie van toegangsweg naar de hoofd- en bijgebouwen en dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen e.d.</p> <p>C. <u>In de achtertuin:</u> Buiten de bouwzones en mogelijke bijgebouwen dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groen-aanplantingen. Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en terrassen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken.</p>

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De strook voor binnenplaatsen en tuinen gelegen achter de woning maakt het mogelijk afzonderlijke bijgebouwen in de tuin te voorzien; deze gebouwen dienen uitsluitend de landelijke behoeften in te vullen aan tuinhuis, stallen, garage, bergplaatsen, poolhouse, e.d.</p> <p>Het is de bedoeling deze bijgebouwen op te richten met duurzame materialen in dezelfde stijl als het hoofdgebouw; het oprichten van allerlei diverse kleinere hokken met verschillende materialen moet geweerd worden, vandaar dat er max. 2 afzonderlijke bijgebouwen mogen opgericht worden.</p> <p>Het groene karakter dient optimaal bewaard te worden.</p>	<p>A. <u>In de voortuin:</u> behoudens afsluitingsmuurtjes, afsluitingen en de toegangen naar de gebouwen, zoals hoger is beschreven, zijn alle constructies in de voortuin verboden.</p> <p>B. <u>In de bouwvrije zijtuinstroken:</u> behoudens de afsluitingen en toegangen naar de gebouwen en de achtertuin, zoals beschreven bij de verhardingen, zijn alle constructies verboden.</p> <p>C. <u>In de achtertuin:</u> de strook voor bijgebouwen is voorzien tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het woongebied. In deze zone kunnen maximaal 2 afzonderlijke bijgebouwen toegelaten worden mits ze voldoen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>bebouwing:</u> bergplaatsen, stallen, garage, poolhouse, hokken en tuinhuisjes waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 40m² mag bedragen; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. - <u>plaatsing der gebouwen:</u> gevel gericht naar het hoofdgebouw op min. 10m van uit de achtergevelbouwlijn; overige gevels: op min. 3m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. - <u>bouwhoogte:</u> max. 3m gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen, de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek; nokhoogte max. 5m.

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>welstand der gebouwen:</u> <ol style="list-style-type: none"> a. dakvorm: plat dak of schuin dak met een max. helling van 45°. b. materialen: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen. Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, (kunst)leien, zink, koper en metalen; ofwel dakvilt voor flauw hellende of platte daken. c. aanleg van de strook: het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en dusdanig gehandhaafd. d. open lucht zwembaden worden toegestaan met een max. oppervlakte= 40m² en ingeplant op min. 2m afstand van de perceelsgrenzen en op min. 5m uit de achtergevelbouwlijn.
--	--

Afsluitingen op de perceelsgrens:Materiaal:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met afsluitingen.	De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40m hoogte.

Uitvoering:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met voldoende hoge afsluitingen.	Afsluitingen tot max. 2m hoogte zijn toegelaten tussen de voorgevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens. Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn dient de hoogte van de afsluitingen beperkt te blijven tot max. 1m.

Handelingen in de tuinzones:Andere voorschriften voor de tuinzones:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend vlak terrein dat ongeveer 1m hoger gelegen is dan de voorliggende straat; reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk en worden slechts beperkt toegestaan mits degelijke motivering.	Er mogen slechts beperkte terreinwijzigingen gebeuren om de toegang naar het hoofdgebouw en de garage(s) mogelijk te maken. Het huidig niveau van het maaiveld ter hoogte van de bouwstrook en de achterliggende tuin dient behouden te blijven. Een reliëfwijziging mag slechts in beperkte mate geschieden mits degelijke motivering, bv. voor de aanleg van een openluchtzwembad, de aanleg van de toegang naar de garage, e.d.

Lot 5: oppervlakte = 798m²

Gebouw:

Volume:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschriften
<p>Het volume en de inplanting van het op te richten gebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving waarin zowel open als halfopen bebouwing zichtbaar is in het straatbeeld.</p>	<p>BOUWPROFIEL: Voorbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing van het gebouw: <ul style="list-style-type: none"> • Afstand voorgevelbouwlijn tot de rooilijn van de Heuvelstraat = min. 6,18m, hetzij op minimum 9,92m uit de as van de rijweg van de Heuvelstraat; verder zoals aangeduid is op het ontwerpplan. • Afstand rechtse vrije zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens: minimum 3m; verder zoals aangeduid is op het ontwerpplan. • Aanbouwstrook tegen bestaande woning nr. 1: inplanting verplichte aanbouw tegen de bestaande zijgevel in het verlengde van de voor- en achtergevellijn van de bestaande woning; - Bouwdiepte: maximum 15m. - Hoogte: <ul style="list-style-type: none"> • Voorbouw tot 10m diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kroonlijsthoogte = maximum 6,50m; in geval gekozen wordt voor een plat mag deze hoogte 7,00m bedragen. ○ Bouwhoogte= maximum 11,50m. • Achteraanbouw tussen 10 en 15m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kroonlijsthoogte: maximum 3,50m. ○ Bouwhoogte: maximum 3,50m. • Zij-aanbouw tegen bestaande woning nr. 1: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kroonlijsthoogte= maximum 3,50m ○ Bouwhoogte= max. 3,50m - Bouwbreedte: maximaal 7,07m voor de voorbouw en verplicht 3,36m voor de zij-aanbouw tegen de bestaande woning nr. 1; minimaal bouwbreedte= 6m voor de voorbouw aangebouwd tegen de zij-aanbouw aan de bestaande woning nr. 1. - Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> • Voor de voorbouw: tot 6,50m hoogte: vrij te kiezen • Voor de voorbouw: vanaf 6,50m hoogte: vrij mits het dakvolume past binnen de contouren van een zadeldak met een helling van 45° en de nokhoogte= max. 11,50m. • Voor de aanbouw en de zij-aanbouw: verplicht plat dak met een maximale hoogte = 3,50m. • Bij de keuze van een plat dak voor de voorbouw is de maximale bouwhoogte 7,00m

Type gebouw:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het gegeerde type 'halfopen bebouwing'.</p>	<p>Uitsluitend een gekoppelde eengezinswoning tegen de bestaande woning nr. 1 is toegelaten op de kavel, zoals weergegeven is op het verkavelingsplan.</p>

Materiaalgebruik:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst.</p> <p>Er dient een voor de omgeving harmonisch uitziend materiaalgebruik voorzien te worden (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende intergreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</p> <p>Technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving en dienen rekening te houden met eventuele geluidshinder voor de omwonenden.</p> <p>Zonnepanelen en zonneboilers worden toegestaan.</p>

Inplanting:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De inplanting der gebouwen, zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp, kan niet gewijzigd worden.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw (voor- en aanbouwen) vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: max. 15m00; • Min. 3m00 van de vrije zijdelingse rechtse perceelsgrens, verder zoals aangeduid is op het verkavelingsplan. • Min. 6m18 vanaf de rooilijn van de Heuvelstraat, hetzij op min. 11m uit de as van de rijweg van de Heuvelstraat. • Aan de linkerzijde: verplicht een zij-aanbouw op te richten tegen de bestaande zijgevel van huis nr. 1 in het verlengde van de voor- en achtergevel van huis nr. 1, zoals aangeduid is op het ontwerpplan. <p>De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 8m en maximum 15m achter de voorgevel.</p>

Terrassen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken met een maximale oppervlakte= 30m² zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen gelegen achter de woning en gelegen binnen de maximale inplantingszone van de voor- en aanbouw, mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Buiten de bouwzones dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en eventuele oprit moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken.</p> <p>De inplanting van de oprit is aangeduid op het ontwerpplan.</p>

Andere voorschriften:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die langsheen de Heuvelstraat en de aanpalende Tiensebaan bebouwd zijn met vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen.</p> <p>Zorgwoningen worden toegestaan; voorzieningen voor een 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>Woonsplitsing 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'. In deze omgeving worden mogelijkheden geboden voor kleinere 'kantoren en diensten' (bijv. zelfstandige beroepen die als nevenfunctie bij de woning voorzien worden).</p>	<p>Enkel een gekoppelde eengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning, kan worden toegelaten.</p> <p>Bij een beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning) dient de effectieve bestemming als eengezinswoning aangehouden te worden.</p> <p>Nevenfuncties: enkel functies, complementair aan het wonen kunnen beperkt toegestaan worden voor kleinere 'kantoren en diensten' met een maximale bruto vloeroppervlakte van de publiek toegankelijke ruimten van 50m²; bovendien dient de ruimte waarin de aan het wonen verwante activiteit voorzien wordt, aanpasbaar zijn zodat na eventuele stopzetting van de activiteit een invulling met de woonfunctie voorzien kan worden.</p> <p>Deze nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geurhinder, stofhinder en geen luchtverontreiniging).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de nevenbestemming voldoende intergreert in de omgeving.</p>

Verhardingen:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om de parkeernormen te kunnen beantwoorden is het nodig om ook openlucht parkeerplaatsen in de zijtuinzone te voorzien; om zoveel mogelijk de open ruimte en het zicht naar het achterliggend landbouwgebied te bewaren kunnen geen carports of garages toegestaan worden in de vrije zijtuinstroken.</p> <p>Het is verder de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>A. <u>In de voortuin:</u> diepte gemeten vanaf de rooilijn = min. 6,18m hetzij op min. 11m uit de as van de voorliggende rijweg van de Heuvelstraat, verder zoals aangeduid is op het ontwerpplan.</p> <p>De voortuinstrook dient na de oprichting van het hoofdgebouw als een tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd; verhardingen mogen uitsluitend uitgevoerd worden in functie van opritten of toegangsweg naar het hoofdgebouw; deze verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen e.d.</p> <p>B. <u>In de vrije zijtuinstrook:</u> breedte = min. 3m gemeten vanaf de vrije zijdelingse perceelsgrens; verder zoals aangeduid op het ontwerpplan.</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de functie van toegangsweg naar het hoofdgebouw en dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen e.d.</p> <p>C. <u>In de achtertuin:</u></p> <p>Buiten de bijgebouwen dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Alle verhardingen die worden aangebracht achter de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de bijgebouwen of terrassen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken; enkel een terras achter de woning, doch gelegen</p>

	binnen de voorziene maximale bouwstrook voor de gebouwen (voor- en aanbouw), van maximaal 30m ² mag uitgevoerd worden in waterdichte materialen, mits deze afwaterd naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	--

Groenaanleg:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient maximaal te worden bewaard.	<p>A. <u>In de voortuin:</u> Het niet bebouwd gedeelte dient te worden aangelegd als een groene tuin, buiten de elders toegelaten constructies in de voortuin, namelijk een strikt noodzakelijke toegang tot het gebouw of een tuinafsluiting.</p> <p>B. <u>In de zijtuinstroken:</u> Deze vrije zijtuinstrook dient aangelegd als een groene tuin; verhardingen moeten beperkt blijven tot de functie van toegangsweg naar de hoofd- en bijgebouwen en dienen uitgevoerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen e.d.</p> <p>C. <u>In de achtertuin:</u> Buiten de bouwzones en mogelijke bijgebouwen dient de tuin effectief als dusdanig ingericht te worden met groenaanplantingen. Alle verhardingen die worden aangebracht rondom de woning, zijnde de strikt noodzakelijke toegang(en) tot de woning en terrassen moeten uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen om de plaatselijke infiltratie van het hemelwater in de bodem maximaal mogelijk te maken.</p>

Constructies:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De strook voor binnenplaatsen en tuinen gelegen achter de woning maakt het mogelijk afzonderlijke bijgebouwen in de tuin te voorzien; deze gebouwen dienen uitsluitend de landelijke behoeften in te vullen aan tuinhuis, stallen, garage, bergplaatsen, poolhouse, e.d.</p> <p>Het is de bedoeling deze bijgebouwen op te richten met duurzame materialen in dezelfde stijl als het hoofdgebouw; het oprichten van allerlei diverse kleinere hokken met verschillende materialen moet geweerd worden, vandaar dat er max. 2 afzonderlijke bijgebouwen mogen opgericht worden. Het groene karakter dient optimaal bewaard te worden.</p>	<p>A. <u>In de voortuin:</u> behoudens afsluitingsmuurtjes, afsluitingen en de toegangen naar de gebouwen, zoals hoger is beschreven, zijn alle constructies in de voortuin verboden.</p> <p>B. <u>In de bouwvrije zijtuinstroken:</u> behoudens de afsluitingen en toegangen naar de gebouwen en de achtertuin, zoals beschreven bij de verhardingen, zijn alle constructies verboden.</p> <p>C. <u>In de achtertuin:</u> de strook voor bijgebouwen is voorzien tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het woongebied. In deze zone kunnen maximaal 2 afzonderlijke bijgebouwen toegelaten worden mits ze voldoen aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>bebouwing:</u> bergplaatsen, stallen, garage, poolhouse, hokken en tuinhuisjes waarvan de gezamenlijke oppervlakte max. 40m² mag bedragen; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. - <u>plaatsing der gebouwen:</u> gevel gericht naar het hoofdgebouw op min. 10m van uit de achtergevelbouwlijn; overige gevels: op min. 3m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. - <u>bouwhoogte:</u> max. 3m gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen, de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek; nokhoogte max. 5m.

	<ul style="list-style-type: none"> - <u>welstand der gebouwen:</u> <ol style="list-style-type: none"> a. dakvorm: plat dak of schuin dak met een max. helling van 45°. b. materialen: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen. Voor de bedekking van de schuine daken: pannen, (kunst)leien, zink, koper en metalen; ofwel dakvilt voor flauw hellende of platte daken. c. aanleg van de strook: het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en dusdanig gehandhaafd. d. open lucht zwembaden worden toegestaan met een max. oppervlakte= 40m² en ingeplant op min. 2m afstand van de perceelsgrenzen en op min. 5m uit de achtergevelbouwlijn.
--	--

Afsluitingen op de perceelsgrens:Materiaal:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met afsluitingen.	De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40m hoogte.

Uitvoering:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met voldoende hoge afsluitingen.	Afsluitingen tot max. 2m hoogte zijn toegelaten tussen de voorgevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens. Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn dient de hoogte van de afsluitingen beperkt te blijven tot max. 1m.

Handelingen in de tuinzones:Andere voorschriften voor de tuinzones:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend vlak terrein dat ongeveer 1m hoger gelegen is dan de voorliggende straat; reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk en worden slechts beperkt toegestaan mits degelijke motivering.	Er mogen slechts beperkte terreinwijzigingen gebeuren om de toegang naar het hoofdgebouw en de garages mogelijk te maken. Het huidig niveau van het maaiveld ter hoogte van de bouwstrook en de achterliggende tuin dient behouden te blijven. Een reliëfwijziging mag slechts in beperkte mate geschieden mits degelijke motivering, bv. voor de aanleg van een openluchtwembad, de aanleg van de toegang naar de garage, e.d.