

Omgevingsloket nr : OMV_2022048353
Dossiernummer : 20226 (N455)

Aanvragers/exploitanten :
Berardino Petrarca

Gelegen te Heidebadlaan 18 kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nr. 1C82

1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

1.1. Openbaar domein, nutsleidingen en riolering

Toelichting	Voorschrift
De Heidebadlaan is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek. De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	De Heidebadlaan heeft een wegverharding in asfalt. Het distributienet van de elektriciteit dient uitgebreid te worden op kosten van de verkavelaar. In de Heidebadlaan ligt riolering. Men dient het afvalwater en hemelwater gescheiden aan te bieden conform het advies van Aquafin.

1.2. Ruimtelijke kwaliteit

Toelichting	Voorschrift
	Er dient te allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de onderstaande voorschriften gerespecteerd te worden.

1.3. kwaliteit van de bebouwing en de constructies

Toelichting	Voorschrift
	Elke constructie of aanpassing aan een bestaande constructie in het plangebied moet op een contextuele en kwaliteitsvolle wijze ingepast worden in de ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, hoek, materialen) en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

1.4. Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
	Aanplantingen gebeuren bij voorkeur met streekeigen beplantingen.

1.5. Vellen en verzorging van bomen

Toelichting	Voorschrift
	Het vellen van hoogstammige bomen kan slechts worden vergund voor zover zulks noodzakelijk is met het oog op de oprichting van gebouwen

	en het nemen van toegang tot die gebouwen of voor een gezond groenbeheer. De inplantingsplaats van bijgebouwen en terrassen moet zodanig worden bepaald dat de aanwezige waardevolle bomen maximaal en onder goede omstandigheden behouden blijven. Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een omgevingsvergunning. Bomen en heesters op deze onbebouwde gronden mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.
--	--

1.6. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, uitgezonderd voor het plaatselijk aanwerken van het maaiveld rondom de woning. Hellende op- en afritten zijn verboden. Eventuele hellende op- en afritten dienen volledig binnen de bouwzone voorzien te worden. Een gelijkgronds zwembad is toegelaten.

2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN (lot 1)

2.1. Bestemming

Toelichting	Voorschrift
Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, conform het geldende RUP 'E10-plas en omgeving' en de directe omgeving.	Het lot is bestemd voor het oprichten van een éengezinswoning. Woningsplitsing is niet toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning (cfr. voorwaarden zorgwonen zoals bepaald onder artikels 4.1.1, 18° en 4.2.4, §1 VCRO). Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl max. 49% van de totale vloeroppervlakte met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

2.2. Bebouwingswijze

Toelichting	Voorschrift
Rekening houdend met de directe omgeving en conform het geldende RUP 'E10-plas en omgeving'.	Eén lot voor halfopen bebouwing (zoals weergegeven op ontwerpplan). Blinde gevels, m.u.v. wachtgevels, dienen te worden vermeden.

2.3. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen, conform de directe omgeving en volledig conform het geldende RUP 'E10-plas en omgeving'.	Op het verkavelingsontwerp wordt de zone voor hoofdgebouwen aangegeven: 17 meter diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn, gelegen op 9 meter uit de rooilijn van Heidebadlaan. <u>Voorgevel</u> De voorgevel dient geplaatst te worden op de voorgevelbouwlijn. <u>Achtergevel</u> Op minimum 9 meter achter de voorgevel, en binnen de bouwstroken zoals aangeduid op het plan. <u>Zijgevels</u> – Op minimum 3 meter afstand van de rechter perceelsgrens, en – binnen de bouwstroken zoals aangeduid op het plan. De inplanting van het woonvolume zal maximaal rekening houden met een goede perceelsordening en zal zich, naar inplanting toe, ruimtelijk inpassen binnen de reeds aanwezige ruimtelijke structuur. De privacy van de aanpalende bebouwing dient steeds gegarandeerd te zijn.

2.4. Afmetingen

Toelichting	Voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen, conform de directe omgeving en volledig conform het geldende RUP 'E10-plas en omgeving'.	<u>voorgevel</u> Maximum breedte zoals aangeduid op het plan. <u>oppervlakte</u> Bebouwingsoppervlakte maximum zoals aangeduid op het plan. <u>bouwdiepte</u> De achtergevel dient zich te bevinden binnen de bouwzone zoals aangeduid op het verkavelingsplan nieuwe toestand. De volledige bouwzones dienen niet verplicht bebouwd te worden. <u>vloerpeil</u> Max. 0,3 meter boven het referentieniveau (as van de weg). <u>bouwlagen</u>

	Binnen het maximaal toegelaten profiel is er voldoende ruimte voor twee volwaardige bouwlagen en eventueel een beperkte derde bouwlaag onder het hellend dak. Tot 9m bouwdiepte: 3 bouwlagen waarvan 1 onder hellend dak of 2 bouwlagen met plat dak Van 9m tot 13m bouwdiepte: 2 bouwlagen onder plat dak Van 13m tot 17m bouwdiepte: 1 bouwlaag onder plat dak Voor het hoofdgebouw kan maximum één ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Hellende op- en/of afritten naar het ondergronds gedeelte zijn verboden. <u>bouwhoogte</u> De maximale kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt 7,00 meter, gemeten vanaf het referentieniveau (as van de weg) tot de bovenzijde van de dakrand of kroonlijst. De maximale nokhoogte van het hoofdvolume bedraagt 11,00 meter, gemeten vanaf het referentieniveau (as van de weg) tot de bovenzijde van de nok.
--	---

2.5. Welstand van de gebouwen

Toelichting	Voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen, die maximale creativiteit van de bouwheer en zijn architect toelaten.	<u>Dakvorm</u> Schuin dak met een maximum helling van 45° of plat dak. <u>uitsprongen en terrassen</u> Het oprichten van uitsprongen in de voorgevel buiten het bouwvolume is toegelaten zolang er ten gevolge van de uitsprongen geen directe inkijk ontstaat op de aanpalende woningen. Er dient te allen tijde rekening worden gehouden met de relevante bepalingen van het burgerlijk wetboek. Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten voor zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden. Het oprichten van dakterrassen is toegelaten op de platte daken van de woning mits deze zich binnen het maximale gabarit bevinden en in overeenstemming zijn met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. <u>dakvensters en dakkapellen</u> Dakvensters en dakkapellen zijn toegelaten in het voorste en achterste schuine dakvlak. Deze dienen op minimum 1,00 meter afstand van de zijgevels opgericht te worden en de hoogte van deze dakvensters of dakkapellen is max. de helft van de dakhoogte. De totale breedte van de dakvensters en dakkapellen is maximaal 2/3 van

Materialen zoals golfplaten, betonplaten, geprofileerde staalplaten en dergelijke zijn niet toegestaan. Alle platte daken dienen voorzien te worden van een groendak. Energiebesparende installaties zijn o.a. fotonvoltaïsche zonnepanelen en zonneboilers.	de gevelbreedte van de woning met een absoluut maximum van 6 meter. Er dient een minimale afstand gehouden te worden van 40 cm van de voorgevel van de dakkapel tot de snijlijn van de voorgevel van het hoofdgebouw en het hellend dakvlak. <u>materialen</u> Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving. Gevelbaksteen, baksteen geverfd in lichte kleur, bepleistering in lichte kleur, natuursteen; hout en zink met een maximum van 25% van het geveloppervlak; geen verglaasde bakstenen, geen vrijstaande blinde gevels, doch oplettend dat het totaal één harmonieus geheel vormt. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame gevelmaterialen. Hellende daken worden afgewerkt met pannen, leien, riet, zink, fotonvoltaïsche zonnepanelen, koper of groendak, en voor platte daken: roofing of EPDM. Alle platte daken dienen te worden uitgevoerd als groendak. Energiebesparende installaties op het dak zijn toegelaten. Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten als de installatie niet hoger dan 1 meter boven de dakrand komt. Op een hellend dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten zolang ze geïntegreerd worden in het hellende dakvlak. Onder zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak wordt verstaan : – ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd, – ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.
---	---

3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN (lot 1)

3.1. Bestemming

Toelichting	Voorschrift
Het perceel is voldoende diep zodat een aparte zone voor bijgebouwen kan gecreëerd worden, hierbij rekening houdend met de omliggende bebouwing/verkevelingen en conform de bepalingen van het geldende RUP 'E10-plas en omgeving'. Het concept van deze aanvraag is dusdanig dat de bijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden, gescheiden van het hoofdvolume. Hierdoor is het nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren;	Bergplaatsen, hokken en overdekt terras, met een gezamenlijke oppervlakte van maximum 30 m². Er kan onder geen voorwaarde een woon- of nevenfunctie in toegestaan worden. Functies zoals o.a. een natuurlijke overgroeide gedeelte ten behoeve van schaduw van een terras e.d. zijn toegelaten. Kleine speeltuigen voor kinderen kunnen aanzien worden als inrichtingselementen en mogen voorkomen in de niet bebouwde delen.

alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Bijgebouwen zijn op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna.
---	--

3.2. Bebouwingswijze

Toelichting	Voorschrift
	Vrijstaande bijgebouwen en constructies. Blinde gevels dienen te worden vermeden. In geval een blinde gevel absoluut noodzakelijk is, moet deze afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt of afgewerkt te worden als groengevel.

3.3. Inplanting

Toelichting	Voorschrift
	Op het verkavelingsontwerp wordt een zone voor bijgebouwen aangegeven. De oprichting van een bijgebouw is mogelijk binnen deze zone, rekening houdend met volgende voorschriften: - op minimum 2 meter uit de zijgrenzen. - op de gemene perceelgrens mits toestemming van belendende eigenaar. De inplanting van bijgebouwen zal maximaal rekening houden met een goede perceelsordening en zal zich, naar inplanting toe, ruimtelijk inpassen binnen de reeds aanwezige ruimtelijke structuur.

3.4. Afmetingen

Toelichting	Voorschrift
Conform het geldende RUP 'E10-plas en omgeving'.	<u>oppervlakte</u> Bergplaatsen, hokken en overdekt terras, met een gezamenlijke oppervlakte van maximum 30 m². <u>bouwlagen</u> Er kan maximaal gewerkt worden met één bouwlaag. <u>bouwhoogte</u> Tot de bovenkant van de dakrand: maximum 3 meter, tot de bovenkant van de nok van een schuin- of zadeldak: maximum 3 meter. <u>ondergronds gedeelte</u> Niet toegelaten.

3.5. Welstand van de gebouwen

Toelichting	Voorschrift
De bijgebouwen hebben een duidelijke architecturale relatie met het hoofdgebouw. Zij vormen één relatie met het woonhuis. Materialen zoals golfplaten, betonplaten, geprofileerde staalplaten en dergelijke zijn niet toegestaan. Er wordt verplicht om alle platte daken te voorzien van een groendak.	<u>dakvorm</u> De dakvorm is vrij te kiezen maar dient zich ruimtelijk in de directe omgeving in te passen. De maximale dakhelling bedraagt 45°. Indien het bijgebouw wordt opgericht op de perceelsgrens dient het verplicht afgewerkt te worden met een plat dak. <u>materialen</u> Zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelbaksteen, baksteen geleverd in lichte kleur, bepleistering in lichte kleur, natuursteen, hout; overige: baksteen. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame gevelmaterialen. Er zal steeds een eenheid bestaan tussen het materiaalgebruik van het hoofdgebouw en deze van het bijgebouw. Alle vrijstaande gevels moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden. Hellende daken worden afgewerkt met pannen, leien, riet, zink of voor platte en flauw hellende daken: roofing of EPDM. Platte daken worden uitgevoerd als groendak.

4. VOORSCHRIFTEN AANLEG VAN DE ZONE (lot 1)

4.1. aanleg van de zone

Toelichting	Voorschrift
Volgens de gebruikelijke, hedendaagse normen. Naast de noodzakelijke toegangen tot de woning (en/of constructies) wordt de achtertuin aangeplant met groenvoorzieningen. Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlaten materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	<u>bestemming</u> De niet-bebouwde ruimte zal volledig ingericht worden als tuinzone en als dusdanig gehandhaafd. De zone is in te richten als privé-groenzone horende bij de woonfuncties. Naast de verhardingen wordt de tuinzone vrij aangeplant met groenvoorzieningen in volle grond (grassen, bloemen, struiken, hoog- en laagstammige bomen, hagen, planten). <u>verharding</u> In de voortuin mag alleen het gedeelte dat als toegang tot het gebouw wordt aangewend, verhard worden. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Tenminste 60% van het perceel moet aangelegd en gevrijwaard worden als onverharde ruimte. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten de zones voor toegang tot de gebouwen en terrassen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

	De verharde toegangen tot het gebouw moet tot het strikte minimum worden beperkt en uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Alle verhardingen dienen van hoogwaardige kwaliteit te zijn. Indien er niet gewerkt wordt met waterdoorlatende materialen, moeten er maatregelen genomen worden voor de opvang en buffering op het eigen terrein.
--	--

4.2. Afsluitingen op de perceelsgrenzen

Toelichting	Voorschrift
Conform het geldende RUP 'E10-plas en omgeving'. Op de bestaande en nieuwe perceelsgrenzen dienen verplicht perceelsscheidingen te worden geplaatst. Bestaande perceelsscheidingen mogen behouden blijven in samenspraak met de buur. Nieuwe afsluitingen of hagen mogen worden aangebracht met een maximum hoogte van 1,50 meter. Wat een voldoende hoge afsluiting is om de nodige privacy te garanderen.	<u>aard</u> Moeten ruimtelijk en landschappelijk goed integreerbaar zijn en deel uitmaken van een bredere erfscheiding waar ook levende groenelementen deel van uitmaken. <u>Afmetingen</u> Draadafsluitingen: maximale hoogte 1,5 meter, ten minste 15 cm boven het maaiveld aan te brengen met een ruimte tussen de draden van minimum 10 cm.