



Omgevingsloket nr : OMV_2021116949

Dossiernummer : 202123

Aanvragers/exploitanten :

Stephane De Putter namens Landmeter De Putter BV

Gelegen te **Strooistraat 41 en 43** kadastraal gekend als **afdeling 2 sectie G nrs. 184N, 185D, 187G en 195E**

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

LOTEN 1 t.e.m. 3

Bestemming: eengezinswoning

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

LOTEN 1 t.e.m. 3

Gebouw

Volume

Toelichting	Voorschrift
De hoogte van het vloerpeil wordt gemeten t.o.v. de gemiddelde maaiveldhoogte per lot, gelet op de sterke helling van het terrein. Voor ieder lot wordt een te volgen gelijkvloers vloerpeil bepaald en vastgelegd. Het bestaande maaiveld loopt af van zuidoost naar noordwest.	Gelet op de sterke helling van het terrein, wordt het vloerpeil of nulpas van de gelijkvloerse verdieping per lot vastgelegd als volgt: - Lot 1: 59,70 mTAW - Lot 2: 57,20 mTAW - Lot 3: 61,49 mTAW

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen de vastgelegde nulpas per lot en de bovenzijde van de nok.	Nokhoogte (bij hellende daken) voor loten 1 en 2 : maximaal 10,25 m boven de vastgelegde nulpas, dit is: -Lot 1: 69,95 mTAW -Lot 2: 67,45 mTAW -Lot 3: 71,74 mTAW De nok dient evenwijdig te zijn aan de rooilijn van de Strooistraat. Nokhoogte (bij hellende daken) voor lot 3: maximaal 7,25 m boven de vastgelegde nulpas.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen de vastgelegde nulpas per lot en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Kroonlijsthoogte voor loten 1 en 2 : - Bij hellende daken (HD): max. 6.00 m - Bij platte daken (PD): max. 6.50 m



	<p>Deze maximale waarden komen overeen met volgende TAW-hoogtes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lot 1: 65.70 mTAW (HD) en 66.20 mTAW (PD) - Lot 2: 63.20 mTAW (HD) en 63.70 mTAW (PD) <p>Kroonlijsthoogte voor lot 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij hellende daken (HD): max. 4.00 m - Bij platte daken (PD): max. 6.50 m
--	---

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakvorm van de loten wordt in overeenstemming gebracht met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige open bebouwingen.	<p>Zowel platte daken als hellende daken toegelaten.</p> <p>De dakhelling situeert zicht tussen 0° en 40°.</p> <p>Binnen het maximale gabarit zijn andere dakvormen eveneens mogelijk.</p> <p>Dakkapellen: Plaats van oprichting: op 0, 60 m teruggetrokken uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak. Maximumbreedte bedraagt 2/3 van de gevelbreedte.</p>

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Enkel een ééngezinswoning is mogelijk, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming in de omgeving van het projectgebied. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.	<p>Hoofdbestemming: Binnen deze zone zijn enkel ééngezinswoningen in open bouworde toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. De zorgwoningen 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>Nevenbestemmingen: Nevenbestemmingen zijn toegelaten indien ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Enkel functies complementair aan het wonen, zoals privé en openbare diensten, zelfstandige beroepen zijn toegelaten, mits ze</p>

	<p>gepaard gaan met de woonbestemming en aan alle vereisten voldaan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte van de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte kleiner dan 50 % van de bruto-vloeroppervlakte; - De complementaire functie wordt uitsluitend op de gelijkvloerse verdieping ingericht; - De beroepsactiviteit genereert weinig of geen verkeer. <p>Voor loten 1 en 2: Er dient een inbandige garage te worden voorzien voor het stallen van minstens 1 personenwagen.</p>
--	--

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gebouw wordt in overeenstemming gebracht met de omliggende gebouwen.</p>	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de omgeving. De gevelmaterialen en de aansluiting dienen harmonisch te zijn. Het gebruik van parament, gevelpleister en zichtbeton wordt toegelaten.</p>

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Het lot heeft een bouwlijn die een voldoende ruime voortuin voorziet, zodoende deze ook aangewend kan worden als parkeervoorziening en waarbij de voortuinstrook ook gedeeltelijk voorzien kan worden als groenzone.</p> <p>De bouwlijn ligt op 6,00 m uit de rooilijn van de voorliggende openbare weg voor loten 1 en 2. De bouwlijn ligt op 10,00 m uit de grenslijn met de voorliggende erfdiensbare toegangsweg voor lot 3.</p> <p>Door het aanhouden van voldoende ruime voortuinzones worden er geen hinderlijke zichtrelaties gevormd en kan er een uniform straatbeeld ontstaan.</p>	<p>Op het ontwerpplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <p>Loten 1 en 2:</p> <p>De diepte is maximaal 10,00 m op de gelijkvloerse en eerste verdieping. De breedte is maximaal 13,50 m op de gelijkvloerse en eerste verdieping. De voorgevelbouwlijn situeert zich op 6,00 m uit de rooilijn van de Strooistraat.</p> <p>Lot 3:</p> <p>De diepte is maximaal 15,00 13,00 m op de gelijkvloerse en eerste verdieping. De breedte is maximaal 9,00 m op de gelijkvloerse en eerste verdieping..</p>

	<p>De voorgevelbouwlijn situeert zich op 10,00 7,00 m uit de grenslijn met de voorliggende erfdienstbare toegangsweg.</p> <p>Voor loten 1 en 2 dient zowel aan de linker- als aan de rechterzijde een bouwvrije zijtuinstrook van minimaal 3,00 m gerespecteerd te worden. Tussen loten 1 en 2 wordt er tweemaal een bouwvrije zijtuinstrook voorzien van 4,18 m breed, waar geen verhardingen of terreinwijzigingen groter dan 50 cm worden toegelaten.</p> <p>Bij lot 3 dient aan de noordzijde een bouwvrije zijtuinstrook van 10,00 m gerespecteerd te worden, aan de zuidzijde dient een bouwvrije zijtuinstrook gerespecteerd te worden van 3,00 m.</p> <p>Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het aangepaste verkavelingsplan aangeduide maximale bebouwbare zone.</p>
--	---

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	<p>Voor loten 1 en 2: Maximum twee bouwlagen bovengronds. Onder het hellende dak kan een extra bouwlaag worden toegestaan.</p> <p>Voor lot 3: Maximum twee bovengrondse bouwlagen onder plat dak of één bovengrondse bouwlaag en dakverdieping.</p>

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
De gebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige bebouwingen.	<p>Er wordt 1 ondergrondse bouwlaag toegelaten. Bij loten 1 en 2 kan een inpandige garage voorzien worden in de ondergrondse bouwlaag. Ondergrondse garages onder het straatpeil worden uitgesloten.</p>

Terrassen

Toelichting	Voorschrift



Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 50 m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.
--	--

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	<p>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.</p> <p>WARMTEPOMP Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.</p>

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. In de voortuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst.	<p>Verhardingen dienen beperkt te blijven tot het strikt noodzakelijke en mogen nooit meer dan maximaal 50 35 % van de voortuinzone bedragen.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Tussen de rooilijn en bouwlijn mag de voortuin verhard worden voor toegangen, opritten of parkeerplaatsen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Als toegang tot de ondergrondse garage op loten 1 en 2 kan een oprit worden aangelegd als verschuifbare zone met maximumbreedte van 6,00 m.</p> <p>Op lot 3 wordt er een 6,00 m brede zone vastgelegd waar reliëfwijzigingen worden toegelaten i.f.v. toegang tot de woning.</p> <p>Het overige gedeelte van de voortuinzone dient volledig gevrijwaard te worden van enige reliëfwijziging.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt maximaal aangelegd met hoogwaardige beplanting en neemt minimaal 50 % van de oppervlakte in beslag.
--	---

Constructies

Toelichting	Voorschrift
In de voortuinstrook worden geen constructies zoals carport of garage toegelaten.	In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. In de zijtuinstrook zijn enkel de noodzakelijke toegangen tot de woning gewenst, en de noodzakelijke tuinpaden.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met een brede voeg of met waterdichte vlakken, waarbij een onmiddellijke infiltratie mogelijk is in de naastgelegen groenzone. Binnen de zijtuinstrook tussen loten 1 en 2 worden geen verhardingen toegelaten, alsook geen terreinwijzigingen grotere dan 50 cm.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het niet-bebouwde gedeelte van de zijtuinstrook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.	Zijtuinstrook dient kwalitatief te worden aangeplant met streekeigen groen, als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De zijtuinstrook tussen loten 1 en 2 dient zoveel als mogelijk te worden aangeplant met streekeigen groen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Er worden geen constructies in de zijtuinstrook toegelaten zoals garages of carports.	In de zijtuinstrook worden geen constructies toegestaan.

Achtertuintrook

Verharding



Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met een brede voeg of met waterdichte vlakken, waarbij een onmiddellijke infiltratie mogelijk is in de naastgelegen groenzone. Waterdichte vlakken van de terrassen zijn toegelaten (max. 50 m ²). De niet waterdoorlatende verhardingen van de terrassen moeten eveneens ingerekend en aangesloten worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
De nadruk ligt op het open karakter van de tuinen. Beperkte constructies zijn mogelijk.	Er wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/07/2010 en eventuele later wijzigingen betreffende de tuinconstructies en welke mogen worden geplaatst zonder omgevingsvergunning. Aanvullend zijn constructies dienstig als autostaanplaats, carport of garage niet toegestaan.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De perceelsgrenzen dienen kwalitatief te worden gematerialiseerd.	De afsluitingen zijn deze die mogen worden geplaatst zonder stedenbouwkundige vergunning zoals bepaald in het vrijstellingsbesluit Besluit van de Vlaamse Regering van 14/04/2000 tot bepaling van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor

	<p>geen omgevingsvergunning noodzakelijk is, met aanvulling van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/07/2010 en eventuele latere wijzigingen tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.</p>
--	---

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Het gaat om een sterk hellend terrein van zuidoost naar noordwest, waar reliëfwijzigingen tot een minimum dienen beperkt te worden.</p> <p style="color: red;">In de voortuinstrook van loten 1 en 2 wordt een verschuifbare zone toegestaan met maximumbreedte van 6.00 m waar een geleidelijke overgang kan gecreëerd worden tussen de toegang tot de ondergrondse garage en het bestaande niveau t.h.v. de rooilijn van de Strooistraat.</p> <p>In de voortuinstrook van lot 3 wordt een zone vastgelegd met maximumbreedte van 6,00 m waarbinnen een geleidelijke overgang gecreëerd kan worden tussen de toegang tot de woning en het bestaande niveau van de erfdiensbare uitweg.</p> <p>In de achtertuin wordt er binnen loten 1 en 2 een maximale zone aangeduid op het verkavelingsplan waarbinnen reliëfwijzigingen worden toegelaten als geleidelijke overgang tussen het bestaande maaiveld en de opgelegde nulpas van de gelijkvloerse verdieping.</p> <p>Reliëfwijzigingen op lot 3 worden niet toegestaan buiten de daarvoor voorziene zones. Niveauverschillen dienen binnen het bouwblok te worden opgevangen.</p> <p>Verder dient de zijtuinstrook tussen loten 1 en 2 volledig gevrijwaard te worden van verhardingen en reliëfwijzigingen groter dan 50 cm.</p>	<p>Reliëfwijzigingen dienen tot een minimum te worden beperkt.</p> <p>Het natuurlijke peil van het bestaande maaiveld mag niet gewijzigd worden op minder dan 0,50 1m afstand van de eigendomsgrens.</p> <p style="color: red;">In de voortuinstrook van loten 1 en 2 wordt een verschuifbare zone toegestaan met maximumbreedte van 6.00 m waar een geleidelijke overgang kan gecreëerd worden tussen de toegang tot de ondergrondse garage en het bestaande niveau t.h.v. de rooilijn van de Strooistraat.</p> <p>In de voortuinstrook van lot 3 wordt een zone vastgelegd met maximumbreedte van 6,00 m waarbinnen een geleidelijke overgang gecreëerd kan worden tussen de toegang tot de woning en het bestaande niveau van de erfdiensbare uitweg.</p> <p>Reliëfwijzigingen op worden niet toegelaten in de achtertuin, behalve binnen de maximale zone zoals aangeduid op het verkavelingsplan (tot 6.00 m diep achter de achtergevel op loten 1 en 2).</p> <p>Op lot 3 dient het niveauverschil en de toegang naar de tuin opgevangen worden binnen de bouwzone (hetzij d.m.v. een splitlevel, verhoogd terras, ...)</p> <p>Binnen loten 1 en 2 wordt een zone aangeduid op het verkavelingsplan waarbinnen reliëfwijzigingen worden toegelaten (tot 6,00 m achter de</p>



	achtergevel van de op te richten woning).
--	---