

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR
OPGESTELDE VERSIE) VAN TOEPASSING OP DE OMGEVINGSVERGUNNING

OMGEVINGSVERGUNNING 202100265– VERKAVELLEN VAN GRONDEN

VASTGOED DE CAT

**LIGGING AANVRAAG: POMPOENSTRAAT 4 (lot 1), POMPOENSTRAAT 4A (lot 2), te
WIEKEVORST, 5^{de} afdeling, A nrs. 567K, 568F.**

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 17 AUGUSTUS 2021

BESTEMMING HOOFDGEBOUW, BIJGEBOUW, NIET-BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING

VOORSCHRIFT

Het gebied is bestemd voor wonen
Nevenbestemmingen die het karakter
van de omgeving niet schaden kunnen
volgens het RUP.

Hoofdbestemming hoofdgebouw: Enkel
eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen
worden toegelaten.
Nevenbestemming hoofdgebouw:
Volgende activiteiten zijn enkel toegestaan voor zover
ze op hetzelfde perceel gecombineerd worden met
een woning als hoofdfunctie: – vrije beroepen –
hobbylandbouw – agrarische bedrijven – kleinschalige
kamergebonden logies (gastenkamers).
Maximum de helft van de gelijkvloerse
vloeroppervlakte.
Aantal parkeerplaatsen auto:
– Voor halfopen of vrijstaande bebouwing: per
wooneenheid moet minimaal 1,3 parkeerplaatsen op
het eigen terrein voorzien worden. Indien de uitkomst
niet uitkomt op een geheel getal, moet voor halfopen
of vrijstaande bebouwing bebouwing de uitkomst
afgerond worden naar het hogere gehele getal.
– Voor vrije beroepen moeten minimaal 2
parkeerplaatsen per kantoorruimte of behandelkamer
voorzien worden.
Bestemming bijgebouwen: tuinhuis.
Bestemming niet-bebouwd gedeelte: Tuin.
Minimum de helft van de voortuin wordt groen
aangelegd.

GEBOUWTYPE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING

VOORSCHRIFT

Binnen de verkaveling is gekozen voor
het type gekoppelde bebouwing, dit is in
verhouding met de perceelbreedte en
sluit aan bij de bebouwing in de
omgeving.

Gekoppelde bebouwing, zoals weergegeven op het
verkavelingsontwerp.

INPLANTING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen volledig vol te bebouwen.</p> <p>Van de inplantingsmaat t.o.v. de rooilijn kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme. Enkel kleine insprongen (bv. voor een deuropening) tot 1 meter diepte worden toegestaan.</p> <p>De aangeduide maten zijn de max. maten.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: max. 17m00. • Lot 1: min. 3m00 van de rechter perceelsgrens (zie plan) en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 2. • Lot 2: tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 1 en op een afstand tot de linker perceelsgrens zoals aangeduid op plan. • Voorgevelbouwlijn = op 6 meter uit de rooilijn: <p>De voorgevel moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn.</p> <p><u>Uitzondering:</u> Beperkte insprongen zijn toegelaten voor zoverre zij in diepte beperkt zijn tot maximaal 1m.</p> <p>Er moet tevens een aansluiting plaatsvinden t.h.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens (minimaal over een breedte van 1m50). Minimum 2/3 van de op de bouwplannen voorgestelde voorgevelbreedte moet zich op de voorgevelbouwlijn bevinden.</p> <p>De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 10m achter de voorgevel.</p>
VOLUME HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De dakvorm ligt gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.</p>	<p><u>Voorgevelbreedte:</u></p> <p>Minimaal 6m00 breedte, met dien verstande dat verplicht tot op de gemeenschappelijke grens tussen loten 1-2 wordt gebouwd. Maximaal zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>GABARIET:</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u> (gemeten vanaf het maaiveldniveau van 12,00 m TAW):</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Tot op 10m00 bouwdiepte: verplicht 7m00. b) Bouwdiepte 10m00 – 13m00: max. 7m00. c) Bouwdiepte 13m00-17m00: max. 4m00 <p><u>Nokhoogte:</u> 12m00.</p> <p>Dakvorm: Tot diepte 10m00: Zadeldak, helling 45°. Nok evenwijdig met voorgevelbouwlijn. Overige diepte: plat dak.</p> <p>Vloerpeil: max. 30 cm boven het maaiveld.</p>

Enkel indien een groepswoningbouw wordt opgericht (omgevingsvergunning voor beide loten) kan afgeweken worden van het uniform opgelegde gabarriet.

Indien voor beide loten **één gemeenschappelijke omgevingsvergunning (= groepswoningbouw)** wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:

- a) Bouwdiepte tot 13m00: min. 3,5 meter, max. 7m00 kroonlijsthoogte. Bij een schuin dak bedraagt de maximale nokhoogte 12m00
- b) Bouwdiepte 13m00-17m00: max. 4m00 bouwhoogte (plat dak);

- Bijkomende voorwaarde is dat elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast wordt in het straatbeeld. Dit houdt in dat de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte en samenhangende, kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel inpasbaar in de omgeving is.

DAKKAPellen

Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:

- op het achterste dakvlak : steeds toegelaten
- op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.

Plaatsing van oprichting:

- op 0,40 meter uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak
- op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel

Afmetingen:

- maximumbreedte : maximaal toegelaten totaalbreedte van alle dakkapellen per respectievelijke kavel bedraagt 1/3 van de voorgevelgevelbreedte. Indien er 2 dakkapellen worden voorzien bedraagt de onderlinge afstand ten minste 2 meter;
- maximumhoogte : de nokhoogte van de dakkapel is maximum 1/2 van de dakhogte van het hoofdgebouw.

DAKterrassen in het dakvolume :

De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw.

	<p><u>UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK</u></p> <p>Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing</p> <p>1) uit de voorgevel: Onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid</p> <p>a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidsmuur</p> <p>b) Luifels: maximumuitsprong 1 meter op minimum 2,50m boven het trottoirniveau</p> <p>2) uit de vrijstaande zijgevel: Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden</p> <p>3) uit de achtergevel: a) Terrassen, balkons : maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen, 2m op ten minste 2 meter afstand van elke perceelsgrens b) Erkers : uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Geen toelichting noodzakelijk.</p> <p>De materialen liggen gedeeltelijk vast om de harmonie in de verkaveling te behouden.</p>	<p>Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst. Aaneensluitende kavels dienen in eenzelfde of harmonisch uitziend materiaalgebruik te voorzien (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.</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>Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan</p>

BIJGEBOUWEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De tuinen zijn niet diep genoeg om grotere bijgebouwen voor te stellen.	Een houten tuinhuisje met een oppervlakte van maximum 12 m ² . De afstand tussen de gevel en de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw moet beperkt worden tot 5 m. Inplanting: hetzij op de perceelsgrens; hetzij op minimum 3 m afstand ervan.
DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten te worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is.
VERHARDINGEN (NIET-BEBOUWD GEDEELTE)	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.	Verhardingen moeten beperkt blijven. De voortuin (indien aanwezig) moet kwalitatief worden aangelegd waarbij de inrichting bijdraagt aan een groen straatbeeld. Indien er parkeer- en/of autostalplaatsen in de voortuinzone voorzien worden, mogen deze maximaal 50% van de voortuinzone innemen en moeten deze op kwalitatieve wijze geïntegreerd worden in de buitenaanleg. Overige niet-bebouwbare gedeelten: De overige ruimte wordt ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,...). De noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit en/of parkeerplaats moeten omrand worden door groenaanleg. De tuin dient behoudens tuinpaden en een terras effectief als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Terrasverharding van maximum 30m ² aansluitend aan de achterzijde van de woning.

RELIEFWIJZIGINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.	<ul style="list-style-type: none"> ○ Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.
AFSLUITINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De mogelijkheid tot het aanbrengen van afsluitingen is nodig om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Voor voldoende privacy te garanderen kunnen er afsluitingen worden voorzien tussen de verschillende loten.</p>	<p>Afsluitingen op de rooilijn mogen slechts 1m00 hoog.</p> <p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen in gevelsteen, hout of levendige materialen, eventueel versterkt met een draadsysteem, met een max. hoogte= 2m50 en een max. lengte= 3m00. De scheidingmuur kan ook bestaan uit een lichter materiaal (licht gesloten afsluitingen zoals hout, rieten matten, wilgentakken, plexi). De materiaalkeuze moet bepaald worden in onderlinge overeenstemming tussen de aangrenzenden.</p> <p>Overige afsluitingen mogen tot maximaal 2m00 hoogte uitgevoerd worden.</p> <p>De afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag eventueel versterkt met een draadsysteem, houten afsluitingen ook toegestaan (mits akkoord van de buur).</p> <p>Draadafsluitingen mogen tot tegen de perceelsgrens worden opgericht en levende hagen tot op 0,5 meter ervan. Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht.</p>
CARPORT OF GARAGE IN DE ZIJTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
	<p>Carports toegelaten.</p> <p>Gesloten garages worden niet toegelaten.</p> <p>Plaatsing carport:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Plaatsing van de voorgevel t.o.v. de gehanteerde voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw: op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn. – Plaatsing van de achtergevel: maximaal op de gehanteerde achtergevelbouwlijn van de bouwstrook van het aanpalende hoofdgebouw. – Plaatsing van de zijgevel: op de perceelsgrens. <p>Opmerking: – De oprichting van een carport in de zijtuinstrook kan slechts worden toegestaan indien mogelijk de aanvrager aan de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de carport zal worden opgericht, voor akkoord een</p>

	<p>ondertekende verklaring vraagt waaruit blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none">– dat hij/zij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat hij/zij akkoord is met de oprichting van de gevraagde carport; dat het hem/haar bekend is dat, bij de oprichting van een afzonderlijke carport op zijn perceel, aan hem/haar of zijn rechtverkrijgenden, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn; <p>Materiaal: hout of metaal.</p>
--	--