

Omgevingsloket nr : OMV\_2024060478  
Dossiernummer : OMV\_20240005V

Gelegen te **Fonteinstraat 31 en 33, Veertienbunderslaan 20 en 20A**  
kadastraal gekend als **afdeling 4 sectie B nr. 57M2**

## AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN

### Bovenliggende aard: Gebouw

#### Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De woning dient zich binnen de maximale inplantingszone te bevinden.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de maximale inplantingszone weergegeven. De oppervlakte van de inplantingszone is voor het hoofdgebouw dan ook de maximale inschrijving.</p> <p>De volledige oppervlakte van het bouwblok mag bebouwd of overbouwd worden. Insprongen t.o.v. de voorgevelbouwlijn zijn toegestaan, mits dit het architecturaal totaalbeeld ten goede komt.</p>

#### Volume

Toelichting	Voorschrift
<p>Het afgewerkte dorpelpeil is bepalend voor de bepaling van kroonlijsthoogte en nokhoogte. Het afgewerkte dorpelpeil dient te worden vastgelegd op maximaal 30cm boven het hoogtepeil van de voorliggende straatas, gemeten ter hoogte van het centrum van de desbetreffende inplantingszone.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturale kwaliteit en samenhang.</p>	<p>Er worden maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, dit met een maximale bouwdiepte en bouwbreedte zoals aangeduid op het bijhorende verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte en bouwbreedte</u> Bouwbreedte van 12,00m zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwdiepte gelijkvloers : <del>maximaal</del> <b>verplicht</b> 9,41m zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwdiepte verdieping : maximaal 9,41m.</p> <p>Onderdakse verdieping: dakbasis van maximaal 9,41m.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte voor- en achtergevel</u> : de eerste bouwlaag met een hoogte van 3,50m vanaf het afgewerkte dorpelpeil. De tweede bouwlaag met een hoogte van maximaal 6,50m vanaf het afgewerkte dorpelpeil.</p>

### **Nokhoogte**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het afgewerkte dorpelpeil is bepalend voor de bepaling van kroonlijsthoogte en nokhoogte. Het afgewerkte dorpelpeil dient te worden vastgelegd op maximaal 30cm boven het hoogtepil van de voorliggende straatas, gemeten ter hoogte van het centrum van de desbetreffende inplantingszone.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturale kwaliteit en samenhang.</p>	<p>De nok evenwijdig aan de straatrichting (Veertienbunderslaan – Fonteinstraat)</p> <p>De hoogte van de nok bedraagt maximaal 11,00m vanaf het afgewerkte dorpelpeil.</p>

### **Kroonlijsthoogte**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het afgewerkte dorpelpeil is bepalend voor de bepaling van kroonlijsthoogte en nokhoogte. Het afgewerkte dorpelpeil dient te worden vastgelegd op maximaal 30cm boven het hoogtepil van de voorliggende straatas, gemeten ter hoogte van het centrum van de desbetreffende inplantingszone.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturale kwaliteit en samenhang.</p>	<p>Voorgevel /achtergevel :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– de eerste bouwlaag met een hoogte van 3,50m vanaf het afgewerkte dorpelpeil.</li><li>– de tweede bouwlaag met een hoogte van maximaal 6,50m vanaf het afgewerkte dorpelpeil.</li></ul>

### **Dakuitvoering**

Toelichting	Voorschrift
<p>Om verscheidene bouwstijlen toe te laten, worden zowel hellende daken als platte daken toegelaten.</p>	<p>Dakuitbouwen kunnen zodanig worden gerealiseerd dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– de totale breedte maximaal 1/3 van de kroonlijstlengte bedraagt;</li><li>– de maximale hoogte van 1/2 van de dakhoogte bedraagt.</li></ul> <p>Uitbouwen uit het gevelvlak kunnen met een maximum van 0.60m uit het voorgevelvlak, op minimaal 2.50m hoogte en minimaal 0.60m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

### **Type gebouw**

Toelichting	Voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor ééngezinswoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming in de omgeving van het projectgebied.</p>	<p>Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen</p> <p><b>Woningsplitsing is niet toegelaten</b></p>

<p>Woningsplitsing 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'.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst.</p> <p>Voorzieningen voor hulpbehoevende zijn toegelaten.</p> <p>Parkeervoorziening: Per woning moeten minimaal 2 autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, carport,...</p>	<p>Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een <b>maximale vloeroppervlakte van 50m<sup>2</sup>.</b> <del>maximum van 50% van de vloeroppervlakte, met tevens een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>.</del></p> <p>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. De woning wordt vrijstaand opgericht.</p> <p>Parkeervoorziening: <del>Er kunnen twee inpandige garages per woning worden voorzien. Ook is het mogelijk om een carport te voorzien.</del></p> <p><b>Er dient per lot verplicht een autostelplaats te worden voorzien: ofwel een inpandige garage ofwel een carport (niet beiden). → Wanneer gekozen wordt voor een carport, kan er geen inpandige garage meer voorzien worden binnen het bouwblok. Bij aanwezigheid van een inpandige garage kan geen carport opgericht worden.</b></p> <p>De inplanting van de carport dient zich in de zone te bevinden zoals weergegeven op het verkavelingsplan</p>
---	---

### Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p><b>ARCHITECTURALE KWALITEIT</b> De spelregels worden maximaal vastgelegd. Het karakter van de verkaveling zal door het op voorhand vastleggen van materiaalgebruik onderstreept worden. Op die manier wordt een harmonieus geheel gecreëerd.</p> <p>De samenhang van de gebouwen uit zich in de architectuur, de vormgeving van de gebouwen en de materiaalkeuze.</p>	<p>Binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering. Natuursteen, hout en zink mag eveneens gebruikt worden met een maximum van 25% van het geveleppervlak.</p> <p>Alle vrijstaande gevels van hoofd- en bijgebouwen worden opgebouwd uit hoogwaardige, kwalitatieve, duurzame en constructief verantwoorde</p>

	<p>gevelmaterialen die toegepast worden in een duidelijk en eenvormig patroon. Als duurzame/ kwalitatieve materialen worden o.a. beschouwd: gevelsteen, gevelsteen, gevelstrips, sierbepleistering, groengevels en hout.</p> <p>Omwille van technische redenen en duurzaamheid is het niet aangewezen om geveldelen te voorzien van golfplaten, beplanking uit kunststofmateriaal, cellenbeton, ongecoat lood, zink, koper of legeringen van deze materialen tenzij als kleinschalige architecturale accenten binnen de gevel.</p> <p>Gevels en hellende daken mogen niet bekleed worden met materialen die bedoeld zijn voor het bekleden van platte daken (zoals bitumen en EPDM), tenzij als onderkleding voor een groendak of een andere dakafwerking.</p> <p>Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. Zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten.</p>
--	--

### **Inplanting**

Toelichting	Voorschrift
<p>De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.</p> <p>Per lot dient de op te trekken woning zich binnen de daarvoor voorziene bouwblok te bevinden. Het bouwblok wordt afgebeeld op het verkavelingsplan.</p>	<p>De vrijstaande zijgevels liggen op minimum 3m van de zijgrens zoals aangeduid op het plan.</p> <p>Het volledige gebouw dient te worden voorzien binnen de op het plan aangeduide maximale bebouwbare zone.</p> <p>De woning wordt gerealiseerd op de bouwlijn. Insprongen t.o.v. de voorgevelbouwlijn zijn toegestaan indien dit het architecturale totaalbeeld ten goede komt.</p>

### **Aantal bouwlagen**

Toelichting	Voorschrift
<p>De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken. Om het residentiële karakter van de verkaveling te benadrukken, wordt hoogbouw niet toegelaten binnen de verkaveling.</p>	<p>Maximum twee bouwlagen bovengronds excl. eventuele dakverdieping.</p>

### Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Ondergrondse parkeergarages, toegankelijk vanaf de openbare weg, zouden dit straatbeeld te veel verstoren.	Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan.  Een ondergrondse kelderverdieping is wel toegelaten.

### Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Veranda's en carports kunnen opgericht worden.	<u>Carport</u> In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht van maximaal 18m <sup>2</sup> . De hoogte bedraagt maximaal 3m, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.  De carport dient aan de woning te worden gekoppeld in de zijtuinstrook met de voorkant op minimaal 3m achter de voorgevelbouwlijn.  Wanneer gekozen wordt voor een carport, kan er geen inpandige garage meer voorzien worden binnen het bouwblok. Bij aanwezigheid van een inpandige garage kan geen carport opgericht worden.  <u>Veranda</u> Een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden. De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.  De maximale hoogte bedraagt 3m, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.

### Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 40m <sup>2</sup> 60m <sup>2</sup> aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten.

	Alle verhardingen worden in waterdoorlaatbare of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals bijvoorbeeld tegels gebruikt worden, op voorwaarde dat deze verhardingen afwateren richting de onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen infiltreren.
--	---

### Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Om de architecturale vrijheid niet te belemmeren worden uitsprongen uit het voorgevelvlak toegestaan indien ze voldoen aan de vooropgestelde normen	Eventuele uitsprongen uit het hoofdvolume zijn toegestaan maximaal 0.60 meter uit voorgevelvlak, op minimaal 2.50 meter hoogte en minimaal 0.60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

### 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.	<u>Zonnepanelen/zonnecollectoren</u> Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.
Inpandige garage Per woning moet minimaal 2 autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, carport...	<u>Warmtepomp</u> 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.
	<u>Inpandige garage</u> Een inpandige garage is toegestaan.

### Bovenliggende aard: Voortuinstrook Verharding

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen	<p>In de voortuinstrook dienen de verhardingen te worden beperkt tot <b>de strikt noodzakelijke toegangen maximaal 50%</b>.</p> <p>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.</p> <p><del>De totale oppervlakte aan verharding is maximaal 20% van de totale perceelsoppervlakte. De verhardingen in de voortuinstrook dienen tot een absoluut minimum beperkt te worden.</del></p> <p>Verhardingen mogen enkel aangelegd worden in functie van de strikt functionele noden zoals toegang tot de gebouwen, terraszones en parkeervoorzieningen. Kiezels, dolomiet en kunstgras worden gezien als een volwaardige verharding.</p>

### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.	<p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.</p> <p>Onbebouwde en onverharde gedeelten van de woonkavel worden ingericht en onderhouden als groenzone, met aandacht voor opgaand groen (bomen, struiken, houtkanten).</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.</p>

### Constructies

Toelichting	Voorschrift
Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst	In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...

## Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

### Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.</p>	<p>Rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Een pad van <b>maximaal</b> 1,50 meter breed kan rondom de woning worden voorzien.</p> <p>Een oprit kan worden aangelegd tot aan de eventuele carport. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. De verhardingen in de zijtuinstrook dienen tot een absoluut minimum beperkt te worden.</p> <p>Verhardingen mogen enkel aangelegd worden in functie van de strikt functionele noden zoals toegang tot de gebouwen, parkeervoorzieningen en terraszones.</p> <p>Kiezels, dolomiet en kunstgras worden gezien als een volwaardige verharding.</p>

### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Bij de plantenkeuze voor de private percelen wordt getracht op een harmonieus geheel te vormen met een groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.</p>	<p>Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een eenheid vormen. De zijtuin dient maximaal te worden vergroend, inclusief met hoogstammen.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.</p> <p>Onbebouwde en onverharde gedeelten van de woonkavel worden ingericht en onderhouden als groenzone, met aandacht voor opgaand groen (bomen, struiken, houtkanten).</p>



## Constructies

Toelichting	Voorschrift
Carports worden toegelaten.	<p>In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht van maximaal 18m<sup>2</sup> <b>in de voorziene zone op het verkavelingsplan.</b></p> <p>De hoogte bedraagt maximaal 3m, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.</p> <p>De carport dient aan de woning te worden gekoppeld in de zijtuinstrook met de voorkant op minimaal 3m achter de voorgevelbouwlijn, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

## Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

### Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.</p>	<p>Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning met een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.</p> <p>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.</p> <p>Verhardingen mogen enkel aangelegd worden in functie van de strikt functionele noden zoals toegang tot de gebouwen, terraszones en parkeervoorzieningen.</p> <p>Kiezens, dolomiet en kunstgras worden gezien als een volwaardige verharding.</p>

### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>Bij de plantenkeuze voor de private percelen wordt getracht op een harmonieus geheel te vormen met een groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen.</p>	<p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies.</p> <p>Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.</p> <p>Onbebouwde en onverharde gedeelten van de woonkavel worden ingericht en onderhouden als groenzone, met aandacht voor opgaand groen (bomen, struiken, houtkanten).</p>

## Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Voor het oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van gekoppelde uitvoering kunnen deze op de gemeenschappelijke grens geplaatst worden.</p>	<p><b>Voorschrift</b> In de tuinzone kan een beperkte tuinberging worden opgetrokken.</p> <p>Voor de bijgebouwen worden zowel platte daken als hellende daken toegelaten.</p> <p><b>AARD</b> Tuinhuis, tuinberging, poolhouse ... Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie.</p> <p><b>INPLANTING</b> De voorgevel op minstens 5 meter achter de maximale achtergevelbouwlijn voor hoofdgebouwen. De achtergevel op minstens 1m van de achterste perceelsgrens / zonegrens parkgebied. De zijgevels op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>In het hoofdvolume kan ook ruimte voorzien worden voor tuingerelateerde functies.</p> <p><b>AFMETINGEN</b> De bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van <del>20m<sup>2</sup></del> <del>40m<sup>2</sup></del> (naast de eventuele carport in de zijtuinstrook van 18m<sup>2</sup>). De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3m, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil ter hoogte van het op te richten bijgebouw. Maximale nokhoogte van 4,50m.</p> <p><b>DAKVORM</b> Hellende daken met een nokhoogte van maximum 4,50m of platte daken.</p> <p><b>MATERIAAL</b> Het bijgebouw dient te worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of hout.</p> <p>In de tuinzone is een zwembad niet toegelaten.</p>

## Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

### Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen zijn mogelijk om voldoende privacy te garanderen. Uitzondering hierop zijn deze in de voortuinstrook. Om de zichtbaarheid te optimaliseren, wordt hier de hoogte beperkt tot 1 meter.	<p><b>Erfscheidingsen in de voortuin:</b> Een groene haag met een maximale hoogte van 1,00m, in heester- of boomsoorten, <b>al dan niet in combinatie met een draadafsluiting.</b></p> <p><b>Afsluitingen in de zij- en achtertuin:</b> Alle levende afsluitingen zijn toegelaten, al dan niet versterkt met draadafsluitingen tussen palen tot een hoogte van max. 2m. <del>Draadafsluiting, houten panelen of hagen.</del> Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.</p> <p>AFMETINGEN Maximale hoogte van 2 meter.</p>

### Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op eigen terrein geplaatst worden. In onderling overleg met de aanpalende buur, kan de afsluiting op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst.	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op eigen terrein geplaatst worden. In onderling overleg met de aanpalende buur, kan de afsluiting op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst.

## Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Een zwembad of zwembijver zijn niet toegestaan.	In de tuinzone is een zwembad of zwembijver niet toegestaan.  Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan; wel wordt het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd op het voorliggende wegpeil. Het ontworpen grondpeil dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het grondpeil van de omliggende nieuwe en bestaande percelen. De overgangshellingen naar de oorspronkelijke peilen gebeuren met een hellingsgraad van maximaal 45°