

Omgevingsloket nr : OMV_2025018655
Dossiernummer : 20253

Aanvragers/exploitanten :

Gelegen te Ranstsesteenweg 163 kadastraal gekend als afdeling 1 sectie C nrs.
358R2 en 358E4

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De zone voor hoofdgebouwen wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	Maximale bouwdiepte: 17m Voorgevelbreedte: 6m

Volume

Toelichting	Voorschrift
Er wordt in de verkaveling gekozen voor een standaard gabarit waarbij de eerste 9 meter vanaf de voorgevelbouwlijn het volledige gabarit moet gebouwd worden. De volledige bouwbreedte van 6m moet tevens benut worden.	* Vanaf de bouwlijn tot 9 meter achter de voorgevelbouwlijn: 2 verdiepingen + een dakverdieping. De kroonlijst en de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. De kroonlijsthoogte is 6,50m gemeten vanaf de vloerpas, de nokhoogte is 11m vanaf de vloerpas. Dit volume moet volledig bebouwd worden. * Vanaf 9 meter achter de voorgevelbouwlijn tot 13 meter achter de voorgevelbouwlijn: 2 verdiepingen met een plat dak. De dakhoogte is hier maximaal 6,50 meter. Dit volume moet niet volledig bebouwd worden. * Vanaf 13m achter de voorgevelbouwlijn tot 17 meter achter de voorgevelbouwlijn: 1 verdieping met plat dak. De dakhoogte is hier maximaal 3,50 meter. Dit volume moet niet volledig bebouwd worden. Er dient gebouwd te worden tegen de gemeenschappelijke grens. Vloerpeil: maximaal 30cm boven het straatniveau.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt vastgelegd zodanig dat de woningen op elkaar aansluiten.	De nokhoogte is 11 meter gemeten vanaf de vloerpas.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
De kroonlijsthoogte van de voorgevel wordt vastgelegd zodanig dat de woningen op elkaar aansluiten.	De kroonlijsthoogte van de voorgevel is 6,50 meter gemeten vanuit de vloerpas.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Er wordt geopteerd voor een standaard gabarit waarbij de eerste 9 meter wordt uitgevoerd als een zadeldak en het dak er achter als een plat dak.	De eerste 9 meter vanaf de voorgevel moet uitgevoerd worden als een zadeldak. De nok evenwijdig met voorgevel. Het dak moet uitgevoerd worden onder een helling van 45°. Vanaf de 9 meter achter de voorgevelbouwlijn tot achteraan het hoofdgebouw moet het dak uitgevoerd worden als een plat dak. Zonnepanelen op de daken zijn toegelaten.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving staan zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen. De woningen worden uitgevoerd in halfopen bebouwing passend binnen het straatbeeld.	De woningen moeten halfopen gebouwd worden. Er is een gemeenschappelijke muur tussen kavels 1 en 2.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De toegelaten materialen voor gevelbekleding en dakbedekking worden beperkt. Dit om ervoor te zorgen dat er gelijkaardige materialen worden	De volgende materialen worden toegelaten: - gevels: gevelsteen - hellend dak: pannen of leien

gebruikt als bij de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.	- plat dak: bitumen dakbedekking of groen dak.
--	--

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>De voorgevelbouwlijn is gelegen op 6m uit de goedgekeurde rooilijn (KB 25.04.1952)</p> <p>De bebouwing op kavels 1 en 2 vormt één geheel, zodat de inplanting in overeenstemming dient te zijn met de aanduiding op het verkavelingsplan.</p>	<p>De voorgevelbouwlijn is gelegen op 6m uit de goedgekeurde rooilijn (KB 25.04.1952)</p> <p>De maximale inplanting is weergegeven op het verkavelingsplan onder de zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>De woning moet ingepland worden tegen de voorgevelbouwlijn en deze heeft een minimale bouwdiepte van 9 meter.</p> <p>Er dient tot tegen de grenslijn worden gebouwd aan de zijde van de gemeenschappelijke muur.</p>

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Er worden twee verdiepingen en een dakverdieping toegelaten.	Er worden twee verdiepingen en een dakverdieping toegelaten.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Rekening houdend met het TAW peil van het maaiveld: +12,25m kan een kelder voorzien worden onder de woning.	Het is toegelaten om een kelder te voorzien in de zone voor hoofdgebouwen.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
<p>Binnen de strook voor hoofdgebouwen is de oprichting van een veranda aansluitend bij de woning mogelijk.</p> <p>Als alternatief voor de inrichting van een inbandige garage is de mogelijkheid voorzien om een carport op te richten in de zijtuinstrook.</p>	<p>Een veranda kan worden opgericht binnen de strook voor hoofdgebouwen, aansluitend bij de woning.</p> <p>De oprichting van een carport in de zijtuinstrook kan overeenkomstig de aanduiding op het verkavelingsplan met een hoogte van maximaal 3m.</p>

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Een terras wordt toegelaten met waterdichte verharding mits rekening wordt gehouden met de afvoer van het regenwater.	Er is een terras toegelaten met waterdichte verharding voor een oppervlakte van maximum 35m ² en voldaan wordt aan de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Binnen de algemeen geldende normen en in overeenstemming met de gebouwen in de omgeving.	Maximale oversteek van het dak tegenover het grondvlak: 50cm.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
De plaatselijke woonomgeving dient gerespecteerd, het accent van de verkaveling ligt op wonen, slechts een beperkt gedeelte van het hoofdgebouw kan ingericht worden met een nevenbestemming welke geen hinder geeft voor de omgeving.	Woningsplitsing is niet toegestaan. Functies complementair aan wonen zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening zijn toegelaten mits aan volgende voorwaarden is voldaan: <ul style="list-style-type: none"> - woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie, - de complementaire functie beslaat een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale vloeroppervlakte van 50m², - de uitvoerder van de nevenactiviteit moet de bewoner zijn van de woning.

Bovenliggende aard: Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De inrichting van de voortuin dient bij te dragen tot een kwalitatief straatbeeld. De verharding in de voortuinstrook moet tot een minimum beperkt worden.	In de voortuinstrook moeten de verhardingen beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegangen. De inrij naar een inpandige garage of carport met een maximale breedte van 3m en een pad naar de voordeur van maximaal 1 meter breed. Alle verhardingen worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het karakter van de omgeving dient zoveel mogelijk behouden na bebouwing van de kavels. De inrichting van de voortuin dient bij te dragen tot een groen en kwalitatief straatbeeld.	Na oprichting van de woning dient de voortuin aangelegd als tuin en zo bij te dragen aan het straatbeeld. De grondstroken naast de oprit en toegang dienen zoveel mogelijk met groen te worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Om het open karakter te bewaren zijn in de voortuin geen constructies toegelaten.	Geen constructies toegelaten, uitgezonderd kleine constructie zoals een brievenbus.

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de zijtuinstrook moeten beperkt blijven en de inrichting moet bijdragen aan het plaatselijk straatbeeld.	Verhardingen dienen beperkt tot de toegang naar de woning en inrij naar carport. De verhardingen dienen uitgevoerd met waterdoorlatende materialen.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De grondstroken die niet verhard of bebouwd zijn dienen met groen worden aangelegd.	De niet verharde en niet bebouwde grondstroken van de zijtuinstrook dienen met inheems groen worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Als alternatief voor de oprichting van een gesloten garage in de zijtuinstrook wordt de mogelijkheid voorzien een carport op te richten. Voor de privacy en veiligheid zijn grensafsluitingen toegestaan.	Plaatsing van een carport in overeenstemming met de aanduiding op het verkavelingsplan, op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn en tot maximaal 14m uit de voorgevelbouwlijn.

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
De verhardingen in de achtertuin dienen tot een minimum beperkt te worden.	Alle verhardingen dienen beperkt te blijven tot een tuinpad en toegang naar bijgebouw.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Om een groene zone te bekomen achteraan de woningen dienen de achtertuinen zoveel mogelijk met streekeigen groen te worden aangelegd.	Na oprichting van de woning dient de zone achteraan de woningen zoveel mogelijk te worden aangelegd met streekeigen beplantingen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
In de tuin is oprichting van een berging, tuinhuis, zwembad of zwembad toegelaten.	<p>De oprichting van een berging, tuinhuis, zwembad of zwembad zijn mogelijk in de zone achter de woning.</p> <p>In de grondstrook gelegen in het signaalgebied -zoals aangeduid op het verkavelingsplan- zijn geen constructies en verhardingen toegestaan.</p> <p>Bijgebouwen kunnen opgericht worden op minimaal 1 meter van de zijdelingse kavelgrenzen of tegen de perceelsgrens (met plat dak). Maximale oppervlakte: 40m² per kavel.</p> <p>Bouwhoogte gemeten vanaf het maaiveld tot bovenkant deksteen maximaal 3m, tot bovenkant nok van een zadeldak maximaal 4,50 meter.</p> <p>De hoogte van het gebouw dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf 3 meter boven het grondpeil op 3m afstand van elke perceelsgrens.</p> <p>Dakvorm: gebouwen tegen de perceelsgrens plat dak, overige gebouwen plat dak of schuin dak met</p>

	<p>een maximale nokhoogte van 4,50 meter.</p> <p>Materialen: gevels in gevelsteen of hout.</p> <p>Dakbedekking met pannen of leien voor hellende daken, plat dak als groen dak.</p> <p>Zwembaden of zwembad met een maximale diepte van 2m en minimaal 2 meter van de kavelgrenzen.</p> <p>De oppervlakte van de niet overdekte constructie is in totaal maximaal 50m².</p>
--	--

Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Uit oogpunt van privacy en veiligheid zijn grensafsluitingen toegelaten.	<p>Draadafsluitingen al of niet begroeid en streekeigen hagen.</p> <p>Andere afsluitingen in esthetisch verantwoord materialen kunnen als de vergunning verlenende overheid bepaalt of hieraan voldaan is.</p>

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Uit oogpunt van privacy en veiligheid zijn grensafsluitingen toegelaten.	<p>In de voortuinstrook: hagen en beplantingen die standplaatsgeschikt en streekeigen zijn.</p> <p>Hagen en struiken dienen minimaal 50cm uit de goedgekeurde rooilijn te worden geplant met een maximale hoogte van 1m om de zichtbaarheid vanop de opritten te vrijwaren.</p> <p>Hagen en beplantingen dienen minimaal 50cm uit de gemeenschappelijke perceelsgrens geplant.</p> <p>Met akkoord van de aangrenzende eigenaar kan op de perceelsgrens worden geplant.</p> <p>Op de zijdelingse perceelsgrens is een draadafsluiting toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter</p>

	<p>eventueel gecombineerd met lage betonpanelen van maximaal 40cm hoogte.</p> <p>De gemene scheidingsmuur bij gekoppelde bebouwing mag doorgetrokken worden tot 3 meter achter de achterste gevel met een hoogte van maximaal 2m.</p>
--	---

Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Het karakter van de omgeving en reliëf van het perceel dient zoveel mogelijk behouden na bebouwing van de kavel.	<p>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan tot het niveau van de aangrenzende percelen.</p> <p>De aanleg van de tuinzone dient uitgevoerd na oprichting van de woning.</p>