

## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

- Referentienummer omgevingsloket: OMV\_2024156674
- Referentienummer gemeente: V 20249
- Ligging van het project: **HEIRBAAN 3**, 3110 ROTSELAAR
- Kadastrale gegevens: afdeling 1 sectie E nr. 80F2

### SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

#### LOT: Lot 1

#### Gebouw

#### Oppervlakte

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De oppervlakte van de nieuwe woning blijft binnen het vooropgestelde bouwkader zoals weergegeven op het verkavelingsplan. |

#### Volume

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | Er zijn maximaal twee bouwlagen met een dakverdieping toegelaten. De maximale bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt 13,50 m en op de eerste verdieping 10,12 m. De kroonlijst zal aansluiten bij de bestaande bebouwing van Heirbaan nr. 1. |

#### Nokhoogte

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | <del>De nokhoogte bevindt maximaal 6m00 boven de toegestane kroonlijsthoogte (in geval van een hellend dak).</del> |

#### Kroonlijsthoogte

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De kroonlijsthoogte zal aansluiten bij deze van de woning Heirbaan nr. 1. |

#### Dakuitvoering

| Toelichting | Voorgesteld voorschrift |
|-------------|-------------------------|
|-------------|-------------------------|

|                                                     |                                                                |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Zowel een hellend dak als plat dat zijn toegelaten. | Het dak dient een dakhelling te hebben tussen de 0° en de 45°. |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|

### **Type gebouw**

| Toelichting                                                 | Voorgesteld voorschrift                                                                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| De typologie van de nieuwe woning is in halfopen bebouwing. | De woning wordt ingeplant in halfopen bebouwing zoals voorzien op het verkavelingsplan. |

### **Materiaalgebruik**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De gevelopbouw en gevelgeleding, de dakvorm, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met de omgeving. Er dient gekozen te worden voor duurzame materialen. Deze sluiten aan bij de omgeving waarin de woning zich zal bevinden. |

### **Inplanting**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De woning worden ingeplant zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De voorgevellijn wordt ingeplant gelijk aan deze van de woning nr. 1. De zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook is minimaal 3 m breed. |

### **Aantal bouwlagen**

| Toelichting                                                                                                                             | Voorgesteld voorschrift                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Er zijn twee bovengrondse verdiepingen toegelaten (gelijkvloerse en eerste verdieping) met al dan niet een bovenliggende dakverdieping. | Er zijn maximaal twee bouwlagen en bovenliggende dakverdieping toegelaten. |

### **Ondergronds gedeelte**

| Toelichting                 | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting. | De ondergrondse verdieping wordt ingeplant binnen het voorziene bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De toegang naar de kelder in de zijdelingse bouwvrije strook is uitgesloten. |

### **Uitbouw (veranda, carport)**

| Toelichting | Voorgesteld voorschrift |
|-------------|-------------------------|
|-------------|-------------------------|

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting. | Uitbouwen buiten het bouwkader zijn uitgesloten. |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|

### **Terrassen**

| Toelichting                 | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting. | De terrassen dienen uitgevoerd te worden in kwalitatieve duurzame materialen en dienen met het oog op een vlotte infiltratie van het afvloeiwater naar de tuin af te wateren. |

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

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift |
|----------------------------|-------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | Geen voorschrift.       |

### **Andere voorschrift voor het gebouw**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift             |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | Geen andere voorschriften voorzien. |

### **Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

#### **Voortuinstrook**

#### **Verharding**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | <p>50% van deze oppervlakte dient onverhard te blijven. <del>Enkel de strikt noodzakelijke toegangen (toegangspad, oprit, eventuele autostaanplaats) zijn toegestaan. Overmaatse dimensionering van deze oppervlakte is uitgesloten.</del></p> <p>In de voortuinstrook kan één strikt noodzakelijk pad naar de voordeur voorzien worden met een maximale breedte van 1,20 m en één strikt noodzakelijke toegang voor voertuigen met een maximale breedte van 4 m ter hoogte van het openbaar domein. Maximaal 50% van de voortuin mag verhard worden. De overige helft dient voorzien te worden van levend groen.</p> |

### **Groenaanleg**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De voortuinstrook dient maximaal groen ingericht te worden met <b>inheemse beplanting</b> . |

### **Constructies**

| Toelichting | Voorgesteld voorschrift |
|-------------|-------------------------|
|-------------|-------------------------|

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | <del>Opgaande constructies zijn niet toegestaan, met uitzondering van tuinmuren, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / trappen / hellingen nodig om de woning te bereiken. Ook (kleine) constructies om fietsen op te bergen zoals fietskast of fietsbeugel zijn toegelaten. Deze constructie moet lager zijn dan 1,40m en een oppervlakte kleiner dan 4,00m<sup>2</sup>. Ze is vervaardigd uit kwalitatieve duurzame materialen. De fietsberging wordt zo dicht mogelijk tegen de voorgevel geplaatst. De voortuin is vrij van bebouwing.</del> |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Zijtuinstrook

#### Verharding

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | Tuinpaden zijn toegestaan, met verplicht ter plaatse infiltreren van het afvloeiwat. De zijtuinstroken zijn minimaal 3 m breed.<br>Voor percelen tot 15 are, is een verharding (inclusief niet-overdekte constructies) van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 100 m <sup>2</sup> . |

### Groenaanleg

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De zijtuinstroken worden maximaal groen ingericht. De aanleg van een toegangspad omheen de woning is toegelaten.<br>Voor percelen tot 15 are, is een verharding (inclusief niet-overdekte constructies) van maximum 20% van de oppervlakte van de zij- en achtertuinzone toegelaten, met een maximum van 100 m <sup>2</sup> . |

### Constructies

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De zijtuinstroken zijn vrij van constructies. |

### Achtertuintrook

#### Verharding

| Toelichting                 | Voorgesteld voorschrift                                                                                             |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting. | <del>De verhardingen onder de vorm van een terras en eventueel toegangspad tot een bijgebouw zijn toegelaten.</del> |

### **Groenaanleg**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift            |
|----------------------------|------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De tuinzone wordt groen ingericht. |

### **Constructies**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De achtertuintrook is in principe vrij van constructies met uitzondering van een bijgebouw onder de vorm van een tuinberging. Deze heeft een maximale oppervlakte van 40m². |

### **Afsluitingen op de perceelsgrens**

#### **Materiaal**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | De draadafsluitingen dienen in duurzame materialen uitgevoerd te worden. |

#### **Uitvoering**

| Toelichting                | Voorgesteld voorschrift                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dit hoeft geen toelichting | Afsluitingen zijn maximaal 2 m hoog, gemeten vanaf het maaiveld. Deze worden op minimaal 1 m van de perceelsgrens geplaatst of, mits akkoord betrokken buur op de perceelsgrens opgericht. |