

Omgevingsloket nr : OMV_2025104769
Dossiernummer : 202511

Aanvragers/exploitanten: **de heer Ward Van den Broeck (voor Wauterecht)**

Gelegen te **Zellik, Kloosterstraat**
kadastraal gekend als **afdeling 6 sectie C nr. 181Z14**

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
maximale breedte x de maximale diepte	maximale bebouwde oppervlakte bedraagt 104m ²

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De nokhoogte wordt bepaald vanaf het middelpunt van de nok tot het maaiveldpeil in het midden van de voorgevel.	Nokhoogte = Kroonlijst (plat dak)

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Kroonlijsthoogte wordt bepaald op de voorste bouwlijn, midden voorgevel, van maaiveldpeil tot bovenkant kroonlijst.	De kroonlijst dient aan de voorgevel aan te sluiten bij de twee aanpalende woningen.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm.	De woning wordt afgewerkt met een plat dak. Fotovoltaïsche zonnepanelen zijn toegelaten.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het type gebouw bepaalt de bouwtypologie.	De woning wordt opgericht in gesloten verband.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij. Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	Gevelmaterialen zijn vrij te kiezen.

Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentiële karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden	
--	--

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Zoals weergegeven op het verkavelingsplan, rekening houdende met de aangeduide bouwlijn.</p> <p>De maximale bouwdiepte komt zeker niet verder als de naastliggende woning, voor de privacy te waarborgen.</p> <p>De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook.</p>	<p>De afstand tot de rooilijn: volgens aanduiding op "Verkavelingsplan nieuwe toestand".</p> <p>De zijdelingse bouwvrije strook: n.v.t..</p> <p>De maximale bouwdiepte bedraagt 17m.</p>

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht. Het eventueel ingericht dak volume wordt niet beschouwd als bouwlaag.	Maximaal 3 bouwlagen bij een plat dak.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het ondergrondse gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelders, bergingen, garages en eventueel de toegang en inkom naar de bel-étage verdieping.	Het volledige bouwvolume mag onderkelderd worden, op voorwaarde dat de kelder waterdicht wordt uitgevoerd.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht.	<p>Veranda's zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht.</p> <p>De totale max. grondoppervlakte van alle bijgebouwen (tuinhuis, bergplaats, ...), bedraagt 20m² met een maximale hoogte van 3,50m.</p>

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>De maximale terrasverharding bedraagt 30m².</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of</p>

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.
---	--

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
aanvullende bestemmingen aan de woonbestemming	Enkel eengezinswoningen (type gesloten bebouwing), met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. De complementaire bedrijvigheid is toegelaten indien het woongenot van de buurt niet in het gedrang komt. Voorzieningen voor 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.

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren	De maximale terrasverharding bedraagt 30m ² . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren	De maximale terrasverharding bedraagt 30m ² . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Constructies

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

<p>-In de omgeving zijn diverse hoofd- en bijgebouwen terug te vinden.</p> <p>-Zone voorbehouden voor beplantingen en bevoeringen op beperkte oppervlakte, evenals constructies die tot de normale uitrusting behoren.</p> <p>-Een vrijstaande bergplaats mag worden opgericht.</p> <p>-Het groene karakter dient maximaal gevrijwaard te worden.</p> <p>- De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 20m² wordt doorgetrokken als zijnde de norm voor vrijstaande bijgebouwen.</p>	<p>Op minimum 1m van de perceelsgrenzen, minimum 30m achter de voorbouwlijn,</p> <p>De bergplaats mag eventueel op de perceelsgrens worden opgericht mits het akkoord van de betrokken nabuur.</p> <p>De max. grondoppervlakte bedraagt 20m² met een maximale hoogte van 3,50m.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Het bijgebouw wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt in het hoofdgebouw.</p>
--	---

Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Als afsluitingen zijn enkel toegelaten: levende hagen van maximaal 2,00m hoogte op de scheidingslijn te plaatsen, ofwel een afsluiting in geplastificeerde draad met stijlen.

Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin en samenvoeging van twee loten	<p>Reliëfwijzigingen;</p> <p>Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.</p> <p>De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil worden uitgevoerd met een hellingsgraad van 30° of zo nodig met een steunmuur.</p> <p>Tot op 0,50 m van de perceelsgrenzen blijft het niveau ongewijzigd tenzij de wijziging in overleg en met akkoord van de aanpalers gebeurt.</p> <p>Wijzigingen < 0,50m worden niet beschouwd als reliëfwijzigingen..</p>



Lander Van Droogenbroeck
Algemeen directeur

Koenraad Van Elsen
Burgemeester