

**Omgevingsloket nr. :** OMV\_2021093397

**Dossiernummer :** OV\_VV20215

Aanvragers/exploitanten :

**Danneels Projects**

Gelegen te **Horselaar z/n**

kadastraal gekend als **afdeling 1 sectie D nrs. 413L, 410G en 411B**

## **ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

### **Openbaar domein**

Toelichting	Voorschrift
Lot 17:  Deze zone behoort tot het openbaar domein en herbergt in hoofdzaak de ontsluitingswegen. Naast wegenis, nutsvoorzieningen, collectieve afvalverzamelssystemen en waterbufferingsconstructies kan in deze zone ook straatmeubilair en alle andere elementen worden gerealiseerd die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van het openbaar domein. Niet verharde zones worden groen ingevuld.	Lot 17:  De eigendom van de in de aanvraag aangegeven openbare wegen en aanhorigheden alsook de gronden waarop ze komen, zullen vrij, onbelast en zonder kosten afgestaan worden aan de gemeente.

### **Wegen**

Toelichting	Voorschrift
Lot 17:  Zie Technisch Dossier Wegenis.	Lot 17:  Zie Technisch Dossier Wegenis. De openbare en niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk aangelegd, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige

---

#### **Omgeving**

locatie: Boekel 7, 2250 Olen

correspondentieadres: Dorp 1, 2250

Olen

tel. 014 27 95 08

e-mail: [omgeving@olen.be](mailto:omgeving@olen.be)

[www.olen.be](http://www.olen.be)

[www.facebook.com/gemeente.olen](https://www.facebook.com/gemeente.olen)

[twitter.com/gemeenteolen](https://twitter.com/gemeenteolen)

	ingrepen. De insteekweg is bestemd voor bestemmingsverkeer (parkeerpockets). De toegangspaden worden indicatief aangeduid op het verkavelingsplan.
--	--

### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
<p>Lot 17:</p> <p>De open ruimte wordt aangelegd met groen en dient als dusdanig te worden gehandhaafd. Toegangspaden tot de gebouwen, straatmeubilair, ... zijn toegelaten. De toegangspaden worden indicatief aangeduid op verkavelingsplan.</p>	<p>Lot 17:</p> <p>De open ruimte, de beplantingen en de niet-verharde bodem van de berm moeten zorgvuldig bewaard blijven. Buffervoorzieningen, infiltratievoorzieningen en hun installaties zijn toegelaten.</p>

### **Nutsvoorzieningen**

Toelichting	Voorschrift
<p>Lot 17:</p> <p>De nutsvoorzieningen worden uitgevoerd door de desbetreffende nutsmaatschappijen. De zones voor nutsvoorzieningen worden overgedragen aan de nutsmaatschappijen.</p>	<p>Lot 17:</p> <p>Het ontwerp van het openbaar domein is in samenspraak met de nutsmaatschappijen ontworpen. De open sleuven worden aan de nutsmaatschappijen aangeboden.</p>

### **Lot 16**

Toelichting	Voorschrift
<p>Dit lot staat ten dienste van de plaatsing van een elektriciteitscabine.</p>	<p>Het ontwerp van deze cabine dient te voldoen aan de normen van de desbetreffende nutsmaatschappij.</p>

## SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

### LOTEN 1 T.E.M. 8

#### Gebouw

##### Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De maximale te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand.	Het hoofdgebouw moet voorzien worden binnen de daartoe op het plan weergegeven zone voor hoofdgebouwen. De maximale bouwbreedte en bouwdiepte is aangegeven op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt minimaal 10,00 m.

##### Volume

Toelichting	Voorschrift
<p>Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de omgeving en de diversiteit van de volumes in de omgeving.</p> <p>Het hoofdvolume wordt vormelijk vastgelegd, zonder afbreuk te willen doen aan de architecturale vrijheid om deze vormvereiste te vatten in een eigentijdse woning.</p>	<p>Volgend gabarit wordt opgelegd (gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De kroonlijst kan variëren en bedraagt maximaal 5 m.</li><li>• De nokhoogte kan variëren en bedraagt maximaal 8,5 m</li></ul> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouwen wordt het bouwvolume zo nodig ingevuld met variërende nok- en dakgoothoogten en met variërende voor- en achtergevelhoogten.</p> <p>Het vloerpeil mag maximaal 0,3 m boven straatniveau voorzien worden.</p>

##### Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Verplicht hellende daken.	Volgens bovenstaande typologie worden de woningen uitgevoerd met een zadeldak.

##### Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Verplicht hellende daken.	De nokhoogte kan variëren en bedraagt maximaal 8,5 m

##### Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Verplicht hellende daken.	De kroonlijsthoogte kan variëren en bedraagt maximaal 5 m.

### **Type gebouw**

Toelichting	Voorschrift
Binnen deze verkaveling wordt gekozen voor gekoppelde woningen (halfopen en gesloten verband).	Gekoppelde woningen binnen de zone voor hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

### **Materiaalgebruik**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften naar een eenheid wordt gestreefd.</p> <p>Het karakter van de verkaveling beoogt een landelijke architectuur en zal door het materiaalgebruik onderstreept worden. Gelijklopend materiaalgebruik is daarvoor aangewezen.</p>	<p><b>HOOFDGEBOUW:</b></p> <p>Gevels: Keramische gevelmaterialen in aardse kleuren zoals bruin, oranje en rood, eventueel te combineren met hout of natuursteen. Blinde gevels zijn niet toegestaan.</p> <p>Dakbedekking: Zadeldaken: keramische pannen, (natuur)leien in aardse kleuren zoals bruin, oranje en rood.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegestaan.</p>

### **Inplanting**

Toelichting	Voorschrift
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Te bebouwen binnen de zone voor het hoofdgebouw en volgens volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorgevelbreedte is vastgelegd zoals aangeduid op het plan.</li> <li>• de voorbouwlijn ligt op 8 m achter de rooilijn, variatie is mogelijk.</li> </ul>

### **Aantal bouwlagen**

Toelichting	Voorschrift
Bovenop het maximaal aantal bouwlagen mag een ondergrondse verdieping gerealiseerd worden. Deze	Op het perceel mag de bouwhoogte maximaal 1,5 bouwlaag bedragen.

kelderverdieping mag geen verblijfsruimten bevatten.	
--	--

### **Voortuinstrook**

#### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De verharding van de voortuinstrook omvat de toegang tot de gebouwen en dient daartoe beperkt te blijven.	Alleen een toegankelijk tuinpad en een private buitenruimte van 8 m <sup>2</sup> mag aangelegd worden in de voortuin in kleinschalige en waterdoorlatende materialen.

#### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
De voortuin dient (buiten de noodzakelijke toegangen tot de woning en de private buitenruimte) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten. Op de grens met de rooilijn wordt een streekeigen haag aangeplant van ten minste 1 m hoog.

#### **Constructies**

Toelichting	Voorschrift
Geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.	Geen constructies toegelaten, evenals het stockeren van materiaal is verboden.

### **Zijtuinstrook**

#### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen in de zijtuinstrook moeten beperkt blijven.	Enkel het gedeelte van de grond dat als gelijkvloers terras wordt aangewend van de aanpalende woonunit en toegangen naar hoofd en bijgebouwen mogen worden verhard met kleinschalig waterdoorlatend materiaal.

#### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift

De zijtuin dient (buiten de noodzakelijke terrassen en toegangen tot de woning) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten. Op de grens met de rooilijn wordt een streekeigen haag aangeplant van ten minste 1 m hoog.
--	--

### **Constructies**

Toelichting	Voorschrift
Geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.	Geen constructies toegelaten, evenals het stockeren van materiaal is verboden.

### **Achtertuintrook**

#### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven.	Enkel het gedeelte van de grond dat als terras wordt aangewend van de aanpalende woning en toegangen naar hoofd- en bijgebouwen mogen worden verhard met kleinschalig waterdoorlatend materiaal. Terrassen: maximum 20 m <sup>2</sup> per woning. De totale maximale verharde oppervlakte inclusief alle niet-overdekte constructies (zoals zwembaden) in de achtertuin blijft beperkt tot maximaal 25 % van de totale oppervlakte van de achtertuin.

### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
De achtertuintrook dient (buiten de noodzakelijke terrassen en toegangen tot de woning) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

### **Constructies**

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

Het oprichten van een bijgebouw zoals een tuinberging in de achtertuinstrook is toegelaten onder voorwaarden.	Alle vormen van bijgebouwen zijn aangeduid op het verkavelingsplan en worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.
---	---

### **Afsluitingen op de perceelsgrens**

#### **Materiaal**

Toelichting	Voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen mogen worden opgericht om privacy te garanderen.	Tussen twee woningen zijn tuilmuren met een maximale hoogte van 2 m en een maximale lengte van 4 m toegelaten. Alle andere vormen van visueel gesloten afsluitingen zijn verboden. Op de perceelsgrens mag enkel een scheiding aangebracht worden in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m.

#### **Uitvoering**

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen worden geplaatst in overleg met de aanpalende(n).	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.

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

#### **Andere voorschriften voor de tuinzones**

Toelichting	Voorschrift
Reliëfwijzigingen: Het gaat om zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. Ook in de voortuinstrook zijn er geen reliëfwijzigingen toegelaten.	Reliëfwijzigingen: worden niet toegestaan tenzij om aan te sluiten aan het vloerpeil van de woning en dit zonder dat er hinder voor de aanpalers kan ontstaan.

## LOTEN 9 T.E.M. 15

### Gebouw

#### Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De maximale te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	De maximale te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.

#### Volume

Toelichting	Voorschrift
Het hoofdvolume wordt vormelijk vastgelegd, zonder afbreuk te willen doen aan de architecturale vrijheid om deze vormvereiste te vatten in een eigentijdse woning.	<p>Volgend gabarit wordt opgelegd (gemeten vanaf het maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De kroonlijst kan variëren en bedraagt maximaal 5 m.</li><li>• De nokhoogte kan variëren en bedraagt maximaal 8,5 m</li></ul> <p>Binnen de zone voor hoofdgebouwen wordt het bouwvolume zo nodig ingevuld met variërende nok- en dakgoothoogten en met variërende voor- en achtergeveldiepten.</p> <p>Het vloerpeil mag maximaal 0,3 m boven straatniveau voorzien worden.</p>

#### Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Verplicht hellende daken.	Volgens bovenstaande typologie worden de woningen uitgevoerd met een zadeldak.

#### Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Verplicht hellende daken.	De nokhoogte kan variëren en bedraagt maximaal 8,5 m

#### Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Verplicht hellende daken.	De kroonlijsthoogte kan variëren en bedraagt maximaal 5 m.

#### Type gebouw



Toelichting	Voorschrift
Binnen deze verkaveling wordt gekozen voor gekoppelde woningen (halfopen en gesloten verband).	Gekoppelde woningen binnen de zone voor hoofdgebouwen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

### **Materiaalgebruik**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen de voorschriften naar een eenheid wordt gestreefd.</p> <p>Het karakter van de verkaveling beoogt een landelijke architectuur en zal door het materiaalgebruik onderstreept worden. Gelijklopend materiaalgebruik is daarvoor aangewezen.</p>	<p><b>HOOFDGEBOUW:</b></p> <p>Gevels: Keramische gevelmaterialen in aardse kleuren zoals bruin, oranje en rood, eventueel te combineren met hout of natuursteen. Blinde gevels zijn niet toegestaan.</p> <p>Dakbedekking: Zadeldaken: keramische pannen, (natuur)leien in aardse kleuren zoals bruin, oranje en rood.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegestaan.</p>

### **Inplanting**

Toelichting	Voorschrift
De maximaal te bebouwen oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Te bebouwen binnen de zone voor het hoofdgebouw en volgens volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorgevelbreedte is vastgelegd zoals aangeduid op het plan.</li> <li>• de voorbouwlijn ligt op de rooilijn, variatie is mogelijk.</li> </ul>

### **Aantal bouwlagen**

Toelichting	Voorschrift
Bovenop het maximaal aantal bouwlagen mag een ondergrondse verdieping gerealiseerd worden. Deze kelderverdieping mag geen verblijfsruimten bevatten.	Op het perceel mag de bouwhoogte maximaal 1,5 bouwlaag bedragen.

## Achtertuintrook

### Verharding

Toelichting	Voorschrift
Verhardingen in de achtertuintrook moeten beperkt blijven.	Enkel het gedeelte van de grond dat als terras wordt aangewend van de aanpalende woning en toegangen naar hoofd- en bijgebouwen mogen worden verhard met kleinschalig waterdoorlatend materiaal. Terrassen: maximum 20 m <sup>2</sup> per woning. De totale maximale verharde oppervlakte inclusief alle niet-overdekte constructies (zoals zwembaden) in de achtertuin blijft beperkt tot maximaal 25 % van de totale oppervlakte van de achtertuin.

### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De achtertuintrook dient (buiten de noodzakelijke terrassen en toegangen tot de woning) met groenbeplantingen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient deze strook als tuin de worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Aanplantingen moeten geschieden in overeenstemming met de natuurlijke begroeiing en met streekeigen soorten.

### Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het oprichten van een bijgebouw zoals een tuinberging in de achtertuintrook is toegelaten onder voorwaarden.	Alle vormen van bijgebouwen zijn aangeduid op het verkavelingsplan en worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw.

## Afsluitingen op de perceelsgrens

### Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen mogen worden opgericht om privacy te garanderen.	Tussen twee woningen zijn tuilmuren met een maximale hoogte van 2 m en een maximale lengte van 4 m toegelaten. Alle andere vormen van visueel gesloten afsluitingen zijn verboden. Op de perceelsgrens mag enkel een scheiding aangebracht worden in streekeigen levende hagen eventueel in combinatie met hekwerk of een

	draadafsluiting met een maximale hoogte van 2 m.
--	--

### **Uitvoering**

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen worden geplaatst in overleg met de aanpalende(n).	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.

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

#### **Andere voorschriften voor de tuinzones**

Toelichting	Voorschrift
Reliëfwijzigingen: Het gaat om zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen: worden niet toegestaan tenzij om aan te sluiten aan het vloerpeil van de woning en dit zonder dat er hinder voor de aanpalers kan ontstaan.