Digitaal ondertekend op 28/07/2026
schepen, voor de burgemeester art 280 DLB
Luc Janssens

Digitaal ondertekend op 29/07/2026
waarnemend algemeen directeur
Johan Van Kerkhove

Kapellen

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN KLEIN HEIKEN 111 - OMV_2026019464

BESLISSING COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DD. 13 JULI 2026

Andere

Toelichting	Voorschrift
Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van een woongebied.	Verkavelingsaanvraag voor 1 lot voor gekoppelde bebouwing. De bestaande woning Klein Heiken nr.111 blijft aan de eigenaar, zoals weergegeven op het omgevingsplan nieuwe toestand. De garage naast de bestaande woning wordt afgebroken, zoals weergegeven op het omgevingsplan bestaande toestand. Aan de bestaande woning Klein Heiken nr.111 zijn enkel onderhoud- en instandhoudingswerken toegelaten. Bestemming hoofdgebouw: eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning. Bestemming bijgebouwen: berging/ tuinfunctie/ carport. Bestemming niet bebouwd gedeelte: private tuin.

Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn dienen twee aparte toezichtputjes te worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het perceel is gelegen in een landelijke woonwijk.	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren en met groen te versterken.

Openbaar domein

Toelichting	Voorschrift
Het Klein Heiken is een gemeenteweg en het gebruik ervan is publiek.	Het Klein Heiken heeft een verharde rijweg met aan de kant van de verkaveling een

	verhard voetpad en een verharde parkeerstrook en aan de overkant een verhard voet- en fietspad zoals weergegeven op de omgevingsplannen bestaande en nieuwe toestand. Het Klein Heiken is volledig uitgerust met alle nutsleidingen en riolering.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN KLEIN HEIKEN 111 - OMV_2026019464

Beslissing college van burgemeester en schepenen dd. 13 juli 2026

lot: Lot 1

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Voorgevelbreedte hoofdgebouw: minimum 6m en maximum binnen de bouwstrook zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Bouwdiepte hoofdgebouw: minimum 9m en maximum 17m.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Bebouwbare oppervlakte hoofdgebouw: maximum binnen de strook voor hoofdgebouwen, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Bouwlagen hoofdgebouw: - tot op een diepte van 9m: 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak; - tussen 9m en 13m diepte: maximum 2 bouwlagen met plat dak; - tussen 13m en 17m diepte: maximum 1 bouwlaag met plat dak.

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Nokhoogte hoofdgebouw: maximum 11,5m, gemeten vanaf het bestaande maaiveld.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Kroonlijsthoogte hoofdgebouw: maximum 7m, gemeten vanaf het bestaande maaiveld. De overige gevels: - tot op een diepte van 9m: dezelfde als die van de voorgevel; - tussen 9m en 13m diepte: maximum dezelfde hoogte als die van de voorgevel; - tussen 13m en 17m diepte: maximum 3,5m, gemeten vanaf het bestaande maaiveld.

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Dakvorm hoofdgebouw: - tot op een diepte van 9m: zadeldak met een helling van 45°, met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn (eventueel uitgevoerd als half schilddak of wolfsdak); - eventuele overige diepte: plat dak. Dakvensters, dakkapellen en dakterrassen (loten 2 en 3): Gevallen waarin oprichting is toegelaten: - op het voorste- en achterste dakvlak: toegelaten; - op het driehoekige dakvlak van een schilddak: verboden. Plaats van oprichting: - op 40cm uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak; - voor de dakvensters: op minimum 60cm afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel; - voor de dakkapellen en de dakterrassen: op minimum 1m afstand van de scheidsmuren. Afmetingen: - maximumbreedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6m en een onderlinge afstand van ten minste 2m; - maximumhoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift

In de omgeving komt gekoppelde, aaneengesloten en vrijstaande bebouwing voor.	Gekoppelde bebouwing.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Materialen: esthetisch, constructief en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving. De vrijblijvende scheidingsmuur moet worden afgewerkt als een volwaardige gevel in dezelfde materialen als de overige gevels. Energiebesparende installaties, zoals zonnepanelen en fotovoltaïsche cellen, evenals groendaken zijn toegelaten op het dak. Als de bouwdiepte van de woning verschilt van die van de aangrenzende woning, moet het vrije gedeelte door de aanvrager worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen op het perceel van de aangrenzende woning.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Plaatsing hoofdgebouw: - voorgevel: op de voorgevelbouwlijn gelegen op 6m van de rooilijn, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand; - achtergevel: op minimum 9m en maximum op 17m uit de voorgevel, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand; - vrijstaande zijgevel op minimum 3m van de perceelgrens, zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Een garage mag ingebouwd worden.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Bouwlagen hoofdgebouw: - tot op een diepte van 9m: 3 bouwlagen, waarvan 1 onder schuin dak; - tussen 9m en 13m diepte: maximum 2 bouwlagen met plat dak;

	- tussen 13m en 17m diepte: maximum 1 bouwlaag met plat dak.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. Een permanente woonfunctie is er niet toegestaan.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Uitgezonderd een carport met open wanden in de zijtuinstrook, op ~~minimum~~ 5m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, met een maximale diepte van 7m en een maximale hoogte van 3,5m, gemeten vanaf het bestaande maaiveld, zijn uitbouwen enkel toegelaten binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen mag de totale oppervlakte aan verhardingen en niet overdekte constructies maximum 15% van de perceeloppervlakte bedragen. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alles wat geen zand, gras of beplanting is, valt onder verharding. Daarnaast moeten alle verhardingen op minimaal 0,50 meter van de perceelsgrenzen worden aangelegd, zodat voldoende groene ruimte langs de perceelsranden behouden blijft en een natuurlijke afwatering mogelijk is.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Alle dakoversteken en uitsprongen moeten in de strook voor hoofdgebouw vallen zoals aangeduid op het omgevingsplan nieuwe toestand. Voor het hoofdgebouw wordt een dakoversteek van maximum 50cm aanvaard.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.	Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning. Nevenbestemmingen complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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 100m².

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	In de voortuinstrook zijn maximaal een pad naar de voordeur van 1,50m breed, één oprit van 3,5m breed en een pad tegen de voorgevel van 1m breed toegelaten. Alle verhardingen moeten op minimaal 0,50 meter van de perceelsgrenzen worden aangelegd, zodat voldoende groene ruimte langs de perceelsranden behouden blijft en een natuurlijke afwatering mogelijk is.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) dient met groen te worden aangelegd.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient het onverhard gedeelte van de voortuinstrook als tuin met levende

	beplanting te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Minstens 1/3 van de voortuin en minstens 1/3 van de totale perceeloppervlakte moet aangelegd en behouden worden als natuurlijke, onverharde groenzone.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	In de voortuinstrook zijn er geen constructies toegelaten met uitzondering van een brievenbus.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.	Een verharding in de bouwvrije zijtuinstrook moet beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegang/ oprit tot het gebouw. Alle verhardingen moeten op minimaal 0,50 meter van de perceelsgrenzen worden aangelegd, zodat voldoende groene ruimte langs de perceelsranden behouden blijft en een natuurlijke afwatering mogelijk is.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De zijtuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen) dient met groen te worden aangelegd.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient het onverhard gedeelte van de zijtuinstrook als tuin met levende beplanting te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Minstens 1/3 van de totale perceeloppervlakte moet aangelegd en behouden worden als natuurlijke, onverharde groenzone.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	Met uitzondering van een carport met open wanden zijn er in de bouwvrije zijtuinstrook geen constructies toegelaten. <u>Carport:</u> Inplanting: in de zijtuinstrook, op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

	Bouwdiepte: maximum 7m. Bouwhoogte: maximum 3,5m. Dakvorm: vrij. Het dak moet afwateren op eigen terrein. Materialen: duurzame materialen in harmonie met de omgeving.

Achtertuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.	De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden. Verhardingen in de tuin worden beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals paden en een terras. Buiten de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen mag de totale oppervlakte aan verhardingen en niet overdekte constructies maximum 15% van de perceeloppervlakte bedragen. Alle verhardingen moeten op minimaal 0,50 meter van de perceelsgrenzen worden aangelegd, zodat voldoende groene ruimte langs de perceelsranden behouden blijft en een natuurlijke afwatering mogelijk is.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De achtertuinstrook (met uitzondering van de toegelaten verhardingen en constructies) dient met groen aangelegd te worden.	Na de oprichting van het hoofdgebouw dient het onverhard gedeelte van de achtertuinstrook als tuin met levende beplanting te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Minstens 1/3 van de totale perceeloppervlakte moet aangelegd en behouden worden als natuurlijke, onverharde groenzone.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Dit voorschrift volgt de geldende basisnormen gehanteerd door de gemeente Kapellen.	In de achtertuin kunnen beperkte bijgebouwen in functie van de tuin toegelaten worden zoals berging, overdekt terras, sauna, poolhouse en zwembad. Er kan onder geen voorwaarde een woon– of nevenfunctie in toegestaan worden. Op te

	richten gelijktijdig met het hoofdgebouw of erna. De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximum 75m² en maximum 15% van de perceeloppervlakte bedragen. <u>Bijgebouwen:</u> Inplanting: op minimum 1m van de perceelgrens of op de perceelgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar. Bouwhoogte: - kroonlijsthoogte: maximum 3m; - nokhoogte: - maximum 3,5m voor constructies geplaatst op minimum 1m van de perceelgrenzen; - maximum 4,5m voor constructies geplaatst op minimum 3m van de perceelgrenzen. Dakvorm: vrij. Indien geplaatst op de perceelgrens: plat dak. Het dak moet afwateren op eigen terrein Materialen: duurzame materialen in harmonie met de omgeving.

<u>Afsluitingen op de perceelsgrens</u>

<u>Materiaal</u>

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Afsluitingen in levende haag en draadafsluitingen zijn toegelaten. In het verlengde van de scheidsmuur achter de achtergevelbouwlijn zijn ook houten ~~of steenachtige~~ afsluitingen toegelaten ~~en in de voortuinstrook kan ook een laag muurtje in gevelsteen~~. De perceelsranden moeten ter hoogte van het maaiveld waterpasseerbaar worden aangelegd, waterdichte boord(steen)en zijn niet toegestaan.

<u>Uitvoering</u>

Toelichting	Voorschrift
Afsluitingen van maximum 2m hoogte zijn voldoende om privacy te garanderen.	Maximumhoogte: 2m. In de voortuinstrook: - haag of draadafsluiting: hoogte maximum 1m; ~~- muurtje: hoogte maximum 40cm.~~

<u>Andere voorschriften voor de tuinzones</u>

Toelichting	Voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Uitgezonderd de gevallen waarin een vrijstelling van de vergunningsplicht van toepassing is overeenkomstig het Vrijstellingsbesluit, zijn reliëfwijzigingen in de tuinstroken niet toegestaan.

Elektronisch ondertekend document, blz. 10 van 10. Verifieerbaar via code.esignflow.be met code 5316-7963-6265-6001 en wachtwoord myjixi