

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW OP LOT 1 TOT EN MET LOT 3

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel een vrijstaande woning en na slopen van de bestaande gebouwen twee halfopen bebouwingen kunnen worden voorzien. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De loten kunnen niet worden voorzien van een meergezinswoning.	Enkel een ééngezinswoning type open bebouwing met inbegrip van zorgwoning, kan worden voorzien op de betreffende lot 1. In eerste instantie blijft de woning behouden maar wanneer deze gesloopt wordt, kunnen twee ééngezinswoningen type halfopen bebouwing met inbegrip van zorgwoning worden voorzien op de betreffende loten 2 en 3. Bij koppeling van lot 2 en lot 3 is het gezamenlijk lot geschikt voor het oprichten van een open bebouwing onder dezelfde stedenbouwkundige voorschriften.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, 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 1005m ² .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat zowel woongedeelte als de woningbijgebouwen binnen een bepaald volume dienen gebouwd te worden, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren. Alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.	Dezelfde bestemmingen als voor het hoofdwoongedeelte zijn mogelijk binnen het toegestane volume. Afzonderlijke zonnepanelen vallen eveneens onder de noemer bijgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Omwillen van de woonfunctie op de kavel wordt het niet bebouwd gedeelte in de onmiddellijke omgeving van de woning voorzien voor private tuinen.	Voorname private tuinen. Openluchtzwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW OP LOT 1 TOT EN MET LOT 3

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving is er een verscheidenheid aan bebouwing, zowel open, gesloten als halfopen bebouwingen komen voor	Open bebouwing op lot 1 en na slopen van de bestaande gebouwen twee halfopen bebouwingen op lot 2 en lot 3 met een laterale bouwvrije zone van 3,00m breedte.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Voor het gelijkvloers max. 15,00m diepte en de eerste verdieping max. 12,00m diepte.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpas gelijkvloerse verdieping 0.00m	De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 35cm boven de pas van het aanpalend maaiveld.
De kroonlijsthoogte en dakvorm van de gekoppelde woningen wordt vastgelegd zodat deze woningen 1 harmonisch geheel zullen vormen en om meer zekerheid omtrent de bouwhoogte te geven aan mogelijke kopers	De kroonlijsthoogte voor devrijstaande woning en voor de gekoppelde woningen ter hoogte van de voorgevel bedraagt max. 6,20m.
Dakvorm – uitsprongen gevels	De dakhelling voor het hoofdgebouw ligt begrepen tussen de 0° en 55°. Voor alle loten ligt de nok evenwijdig met de voorliggende straat maximaal 6,00m achter de bouwlijn. De dakvorm voor de open bebouwing is vrij te kiezen. De dakvorm van de gekoppelde woningen kan of een plat dak zijn of een zadeldak zijn met hellende vlakken naar de voor- en achtergevel of de daken kunnen samen als één schilddak worden uitgevoerd met helling naar de zijgevels. De dakoversteek inclusief goot zal maximaal 80cm bedragen. Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte). In de hellende dakvlakken van de woning is het plaatsen van geïntegreerde zonnepanelen of zonneboilers toegelaten tot 100% van het dakoppervlak. Uitsprongen op de voorgevel zijn toegelaten over de helft van de gevelbreedte en met een maximale diepte van 60cm.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een vrije keuze van materialen met neutrale kleuren worden toegelaten.	De gevelmaterialen zijn vrij te kiezen. De dakbedekking kan worden uitgevoerd in pannen, stro, leien of metaal. Voor halfopen bebouwing is de bouwaanvraag van de eerstvergunde kavel bepalend voor de verschijningsvorm van de gehele bouwblok.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er slechts mogelijkheid een afzonderlijk bijgebouw, garage of serre in te planten met een beperkte oppervlakte.	Voor alle loten kan of een bijgebouw of garage of serre worden voorzien binnen een straal van 30,00m van het hoofdgebouw en tot op 2,00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de gekeurde op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 40,00m ² .

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 5,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatend 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.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het huidige maaiveld ligt op de bouwlijn voor lot 1 ongeveer 1,50m tot 2,00m hoger dan de voorliggende straat en helt af naar achter toe. Voor lot 2 en lot 3 ligt het terrein ongeveer 0,60m tot 1,30m hoger dan het straatniveau.	Strikt noodzakelijke reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor het optrekken van de woning. Eventuele ophoging mag tot maximaal 10cm onder de vloerplas. De voortuinstrook van lot 1 kan eventueel worden afgegraven voor toegang van de garage op straatniveau.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. Verhardingen en liefst zoveel mogelijk waterdoorlatende dienen te worden beperkt.	Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 80,00m ² bedragen. Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Voor alle loten kan een tuinhuisje worden opgericht met een maximale oppervlakte van 24,00m² en tot op 1,00m van de perceelsgrens. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 5,50m. In de zij- en achtertuin kan een niet-overdekte constructie zoals siervijver, terras, zwembad,... worden aangebracht met een maximale oppervlakte van 80,00m². Deze worden opgericht binnen een straal van 30,00m van de woning en tot op minstens 4,00m van de perceelgrenzen. Zijn eveneens toegelaten: - Siervijveres met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 30m²; - Ingegraven of op de grond geplaatste openluchtzwembaden of jacuzzi's Deze constructie mogen, met inbegrip van een eventuele afdekking, niet hoger zijn dan anderhalve meter, gemeten vanaf het maaiveld en niet gelegen zijn in de voortuinstrook; - Rotstuintjes; - Pergola's (open lattenwerken zonder gesloten dak); - Tuinmuurtjes, niet zijnde afsluitingsmuren, met een maximumhoogte van 1,2 meter; - Barbecues; - Speeltoestellen; - Tuinornamenten; - Brievenbussen; -

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.	AARD Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, flexdraad, hout of beton zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen gecombineerd met heidematten en houten paneelafsluitingen zijn toegelaten. Buiten de voortuinstrook kan een gesloten afsluiting op de perceelsgrens worden voorzien met een hoogte van 2m en een lengte van 5m. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).

V/T – index : Lot 1: $\frac{310}{686} = 0,452$

Lot 2: $\frac{243}{463} = 0,525$

Lot 3: $\frac{243}{468} = 0,519$

Te Lierde, 11 april 2016

Stefan Renaer
Beëdigd landmeter – expert o.g.