

Verkavelingsvoorschriften

Referentie omgevingsloket: OMV_2024107269
Referentie gemeente: 2024/00003VK
Projectnaam omgevingsloket: verkaveling Trassersweg
Projectnaam gemeente: het verkavelen van een perceel, opgedeeld met 4 kadastrale perceelnummers, naar 2 loten voor het bouwen van 2 eengezinswoningen
Ligging: Trassersweg ZN

Geredigeerde aanpassingen behorende tot de verkavelingsvergunning: in rode tekst.

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Niet van toepassing

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN:

loten: Lot 1, Lot 2

Voorschriften gebouw / bouwzone:

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Dit is een maximale oppervlakte op basis van de inplantingszone, de werkelijke oppervlakte zal afhangen van een toekomstige bouwaanvraag.	Maximaal 174m ² voor het hoofdgebouw. Dit voldoet aan de voorwaarden opgelegd in het RUP waar max 260m ² bebouwbare oppervlakte is toegestaan.

loten: Lot 1, Lot 2

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het maximaal volume volgt uit de maximale oppervlakte, de kroonlijsthoogte en maximale dakhelling. het werkelijk volume zal afhangen van de bouwvraag.	Voor loten 1&2: maximaal 1200m ³ .

loten: Lot 1, Lot 2

Nokhoogte Wordt vervangen door:

Bouwhoogte en gabarit

Toelichting	Voorschrift
De maximale nokhoogte volgt uit de kroonlijsthoogte, de maximale dakhelling en de maximale inplantingsdiepte. De werkelijke hoogte zal volgen uit de bouwaanvraag. Volgens de terreinsnede (opmeting landmeter) ligt de kroonlijst op circa 9.38m boven straatniveau. Door de kroonlijst gelijk te leggen met de linker aanpalende bebouwing wordt de aanvraag ruimtelijk afgestemd op de gebouwen in de directe omgeving (linker aanpalende woongebouwen) en wordt de rijbebouwing verdergezet. De aangepaste kroonlijsthoogte wordt beschouwd als slechts beperkt afwijkend van het RUP waar een kroonlijst van maximum 8.50m boven het maaiveld wordt beoogd, hetgeen licht verschilt met de bestaande bebouwing waar de voorliggende nieuwbouw dient op afgestemd te worden. Het afwijkende gabarit naar achteren toe is gangbaar in de omgeving, en dus aanvaardbaar. Het wordt beschouwd als een beperkte afwijking van de voorschriften van het RUP.	Bij bouwdiepte van 9m op de verdieping en maximale dakhelling van 45°: Nokhoogte van 13m. De kroonlijsthoogte moet even hoog als die van de 2 linker aanpalende woongebouwen worden voorzien. Lager kan, hoger is niet mogelijk. Plat dak verplicht. Geen hellend dak mogelijk. Geen 4e bouwlaag mogelijk, maximaal 3 bouwlagen conform RUP.

loten: Lot 1, Lot 2

Kroonlijsthoogte Wordt geschrapt en vervangen door “bouwhoogte en gabarit”, zie boven.

Toelichting	Voorschrift
De hoogte gemeten ter hoogte van de voorgevelbouwlijn tot onder de dakrand.	kroonlijsthoogte: min. 3m en max. 8,50m boven het genormaliseerde grondpeil, gemeten ter hoogte van de voorgevel en conform het RUP. Het RUP voorziet daarentegen de mogelijkheid om het gabarriet en de dakhelling af te stemmen op de onmiddellijke omgeving.

loten: Lot 1, Lot 2

Dakuitvoering Wordt geschrapt en vervangen door “bouwhoogte en gabarit”, zie boven.

Toelichting	Voorschrift
In de omgeving zijn zowel platte daken als schuine daken toegelaten.	Dakhelling: min. 0°, max. 45°, 25% van het

	dakoppervlak mag een afwijkende dakhelling hebben.
--	--

loten: Lot 1, Lot 2

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Lot 1&2 in onderhavige verkaveling vallen volgens het RUP Koningslo-Hoogveld-Tangebeek voor de eerste 25m tov de rooilijn binnen de grenzen van een zone voor bestaande woningen karakter en overigens in een zone voor tuinen. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. In de omgeving komen meerdere bebouwingsvormen voor. De directe omgeving wordt bepaald door de 2 linker aanpalende woongebouwen waar tegenaan wordt gebouwd. De rijbebouwing wordt op deze manier verdergezet. Een beperkte complementaire functie wordt beschouwd als bv. een thuishkantoor, een dienstverlening, een vrij beroep,,... Activiteiten die hinder kunnen berokkenen jegens de rustige woonomgeving worden geweerd, zoals bv. feestzalen, cafés, schrijnwerkerijen,...	Lot 1&2: Enkel ééngezinswoningen in gesloten bebouwing zijn toegelaten. Een beperkte complementaire functie kan binnen het woongebouw worden voorzien, zolang het merendeel van het gebouw bestemd blijft voor de woonfunctie.

loten: Lot 1, Lot 2

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Alle gebouwde elementen dienen als zelfstandig gegeven en als element van de omgeving één architecturaal samenhangend geheel te vormen.	Alle gevels uit te voeren in degelijke en duurzame bouwmaterialen. Materiaalgebruik af te stemmen op de onmiddellijke omgeving. Niet afgewerkte gevels zijn niet toegelaten conform de voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Dit zijn maximale inplantingen. Binnen deze zone moet het gebouw ingeplant worden. Hiervan kan niet afgeweken worden. Door het iets diepere gabarit dan de aanpalende woningen kunnen er zichtbare zijgevels ter hoogte van de perceelsgrenzen ontstaan. Het RUP art.7 is te volgen. Er mogen geen onderdelen van de achterliggende constructies zichtbaar blijven, zoals bv. snelbouwstenen, houten latwerk, ...	Voor loten 1&2: a. Voorgevel: de voorgevelbouwlijn ligt op min 12,77m uit de as van de voorliggende weg, zijnde de Trassersweg en sluit aan op de voorgevel van naastgelegen woning nr. 98 zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. b. Achtergevel gelijkvloers op max. 15m achter de voorgevelbouwlijn en op max. 12m voor de eerste verdieping en maximaal 9m voor de 2de verdieping en binnen de bouwstrook, zoals voorgesteld op het plan. c. Zijgevel: gesloten bebouwing: aan te sluiten op de perceelsgrens, zoals voorgesteld op het plan. Niet-afgewerkte zijgevels zijn niet toegelaten. Alle zichtbare gevels dienen in degelijke eindmaterialen afgewerkt te worden.

loten: Lot 1, Lot 2

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een gesloten bebouwing met een gabariet van maximaal 8,50m boven het maaiveld. Dit schept de mogelijkheid tot het creëren van meerdere bouwlagen.	Maximaal 3 bouwlagen en 2 woonlagen conform de voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het gedeelte dat gelegen is onder het maaiveld kan voorzien worden van een kelderverdieping.	Kelder toegestaan. <i>De kelder en al diens toegangen moeten zich binnen de bouwzone bevinden.</i>

loten: Lot 1, Lot 2

Uitbouw (veranda, carport) Wordt geschrapt wegens niet van toepassing

Toelichting	Voorschrift
/	/

loten: Lot 1, Lot 2

Terrassen Wordt verplaatst naar "voorschriften achtertuintrook" wegens geen deel van het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen te beperken.	Terrasaanleg aansluitend bij de achtergevel, beperkt tot de breedte van de achtergevel.

loten: Lot 1, Lot 2

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
/	/

loten: Lot 1, Lot 2

Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke en gemeentelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk wordt verstoord.	Elk perceel voorziet afvoer van regenwater naar regenwaterput. Het niet bebouwde gedeelte dient als tuin te worden aangelegd. Gangpaden Wandelpaden en opritten zijn uit te voeren in waterdoorlatende materialen, inclusief hun onderlagen (funderingen).

loten: Lot 1, Lot 2

Voorschriften voortuinstrook:**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen te beperken. De werken en handelingen nodig voor het realiseren en het normaal gebruik voor wonen zijn toegelaten conform de voorschriften van het RUP.	Aanleggen, herstellen en uitbreken van verhardingen toegestaan conform voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2**Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen te beperken en het niet bebouwd gedeelte te voorzien van groenaanleg	Aanleg tuinen toegestaan conform de voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2**Constructies**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de constructies buiten de bouwzones te beperken en het niet bebouwd gedeelte te voorzien van groenaanleg	Vrij te houden van constructies tenzij na aanvraag en aflevering van stedenbouwkundige vergunning.

loten: Lot 1, Lot 2

Zijtuinstrook wordt geschrapt wegens niet van toepassing op deze verkaveling:

Voorschriften zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
/	/

loten: Lot 1, Lot 2

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
/	/

loten: Lot 1, Lot 2

Constructies

Toelichting	Voorschrift
/	/

loten: Lot 1, Lot 2

Voorschriften achtertuinstrook

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen te beperken.	Terrasaanleg aansluitend bij de achtergevel, beperkt tot de breedte van de achtergevel.

loten: Lot 1, Lot 2

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de constructies buiten de bouwzones te beperken en het niet bebouwd gedeelte te voorzien van groenaanleg. In het bijzonder zijn er voorwaarden voor de zone bestemd voor tuinen conform de voorschriften van het RUP waar de totale verhardingsoppervlakte beperkt wordt tot 30m ² per perceel.	Aanleggen, herstellen en opbreken van verhardingen toegestaan conform voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de verhardingen buiten de bouwzones te beperken en het niet-bebouwd gedeelte te voorzien van groenaanleg.	In de zone voor tuinen mag verhard worden met een maximum van 30m ² , de rest dient voorzien te worden van een natuurlijke groenaanleg (gras, struiken, bomen, laagstammig, hoogstammig) conform de voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door de constructies buiten de bouwzones te beperken en het niet-bebouwd gedeelte te voorzien van groenaanleg conform de voorschriften van het RUP.	Stedenbouwkundig voorschrift wordt geschrapt wegens overbodige tekst Oprichten van bijgebouwen toegestaan in de zone voor tuinen max. bebouwde opp.: 30m² maximum hoogte: 3m. dakhelling: min. 0° en max. 45° Op minimum 1m afstand van de perceelsgrens grenzend aan een bebouwd perceel of minimum 3m afstand van perceelsgrenzen grenzend aan een niet bebouwd perceel.

loten: Lot 1, Lot 2

Voorschriften afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Gezien het karakter van het verkavelingsontwerp, zijn zowel "levende" afsluitingen, als andere toegelaten. Afsluitingen grenzend aan een niet bebouwd perceel worden opgericht in streekeigen groen (hagen of heestermassief), eventueel aangevuld met een draadsysteem conform de voorschriften van het RUP. Wordt verordenend	Afsluitingen toegestaan met een maximale hoogte van 2m conform de voorschriften van het RUP. Afsluitingen grenzend aan een niet-bebouwd perceel worden opgericht in streekeigen groen (hagen of heestermassief), eventueel aangevuld met

opgelegd. Om het landelijke karakter van de omgeving en het open en/of natuurlijke uitzicht te bewaken is het niet aangewezen om gesloten afsluitingen, zoals bv. tuinmuren, schuttingen,... aan de randen van de tuinen te plaatsen.	een draadsysteem conform de voorschriften van het RUP.
---	--

loten: Lot 1, Lot 2

Uitvoering Wordt geschrapt wegens overbodig, reeds hierboven vermeld:

Toelichting	Voorschrift
Gezien het karakter van het verkavelingsontwerp, zijn zowel "levende" afsluitingen, als andere toegelaten.	Afsluitingen grenzend aan een niet bebouwd perceel worden opgericht in streekeigen groen (hagen of heestermassief), eventueel aangevuld met een draadsysteem conform de voorschriften van het RUP.

loten: Lot 1, Lot 2

Wordt geschrapt wegens niet van toepassing:

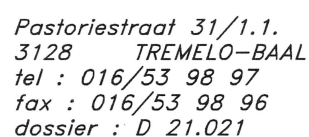
Voorschriften vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
/	/

24-213558

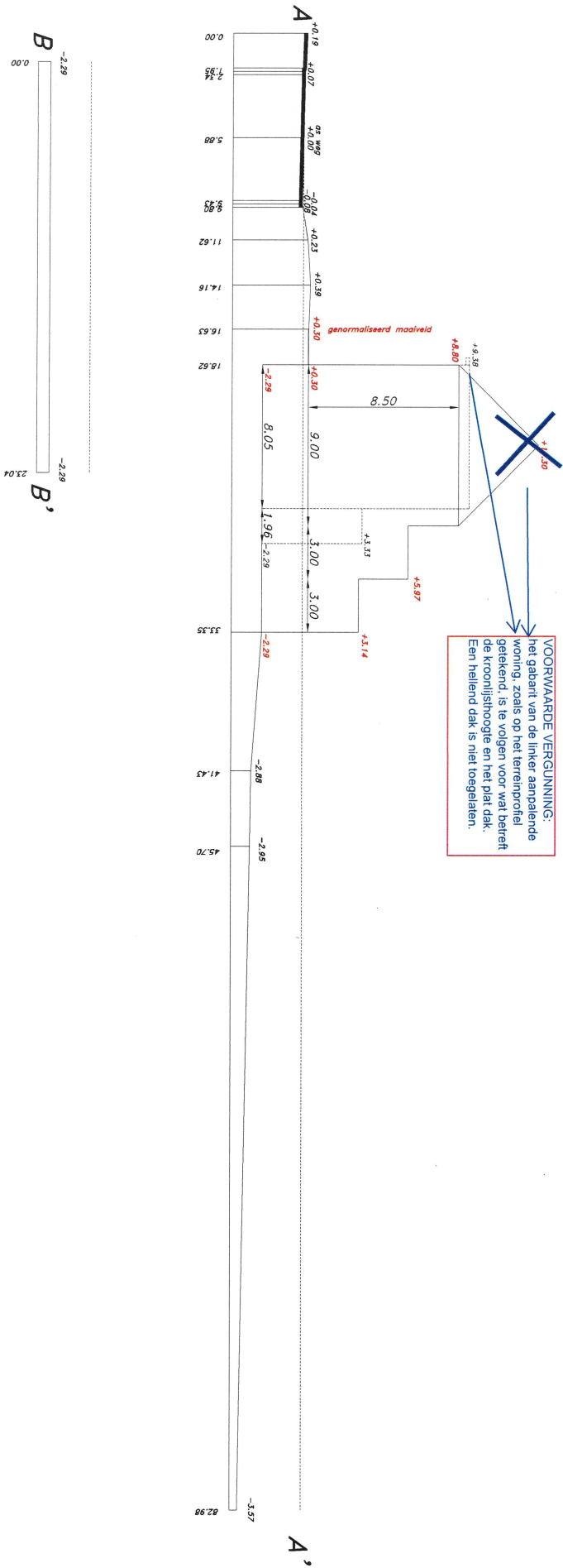
Schaal : 1/500

$$\underline{62/x/2, \quad 62/z/2}$$


TERREINPROFIELEN

Schaal : 1/250

Nieuwe toestand



Opgemaakt te Tremelo op
door Landmeterskantoor Feyaerts B.V.
landmeter – expert
beëdigd voor de rechtbank
van 1ste aanleg te Leuven
BENNY FEYAERTS
LAN.04 0507

Pastoriestraat 31/1.1.
3128 TREMELD-BAL
tel : 016/53 98 97
fax : 016/53 98 96
dossier : D 21.021

LEGENDE NIEUWE TOESTAND

●r	inspectieput riolering
■w	brandkraan waterleiding
■e	electriciteits-/verlichtingspaal
—	afsluiting in betonplaten
—*	draadafsluiting
□	te verwijderen loofbos
□	oppervlakte 782m ²
■	zone voor nieuwe woningen

Opgemaakt te Tremelo op
door Landmeterskantoor Feyaerts B.V.
landmeter – expert
beëdigd voor de rechtbank
van 1^{ste} aanleg te Leuven
BENNY FEYAERTS

Pastoriestraat 31/1.1.
3128 TREMELO-BAAI
tel : 016/53 98 97
fax : 016/53 98 96
dossier : D 21.021