



GEMEENTEBESTUUR LINTER

Voorschriften verkaveling V202100013

Referentie omgevingsloket	OMV_2021109287
Projectnaam	verkaveling met 3 loten
Ligging	Eliksemstraat 10 te 3350 Linter Afdeling 7 sectie B nrs. 41B, 57R2, 57S2 en 59X

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN – Lot 1, 2 en 3 – halfopen bebouwing

Hoofdgebouw (woning)

Enkel ééngezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

Enkel functies, complementair aan het wonen m.u.v. horeca, 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 m².

Volume

De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan.

In de bouwvrije stroken mogen geen constructies of inrichtingselementen voorzien worden.

De bouwdiepte bedraagt maximum 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. Het gebouw behoudt een vrije zijtuinstrook, vrij van constructies, van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens.

Het vloerpeil van de woning ligt op minimum 20cm boven het bestaande maaiveld van de achterzijde bouwzone.

Een garage of carport binnen de max. bebouwbare oppervlakte op het gelijkvloerse niveau is verplicht. Een inrit naar de kelder is niet toegestaan.

Het samenvoegen van de loten 2 en 3 is mogelijk wanneer ze aangekocht worden door dezelfde eigenaar, zodat er een open bebouwing kan worden opgericht. Voor een open bebouwing dient de linkergevel opgetrokken te worden zo dicht mogelijk tegen de linkerperceelsgrens op een afstand zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De maximale bouwoppervlakte voor een open bebouwing bedraagt 200m².

Dakvorm

Hellende en platte daken zijn toegelaten, gebogen daken worden niet toegelaten. De dakhelling voor hellende daken ligt tussen 30° en 45°.

Indien het gelijkvloers dieper is dan het verdiep mag dit afgedekt worden met een plat dak.

In de hellende daken mogen dakvlakvensters en dakkapellen aangebracht worden over maximaal de helft van de gevelbreedte.

Kroonlijst- en nokhoogte

Lot 1: de op te richten woning sluit aan op de bestaande kroonlijsthoogte en de dakhelling aan de straatzijde van de bestaande aanpalende woning (Eliksemstraat 10). De noklijn ligt evenwijdig met de voorgevellijn.

Indien het gelijkvloers dieper is dan het verdiep mag dit afgedekt worden met een plat dak met een max. kroonlijsthoogte van 3m50.



GEMEENTEBESTUUR LINTER

Lot 2 en 3: de maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m50 ten opzichte van het bestaande maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn. Hellende en platte daken zijn toegelaten, de dakhelling voor hellende daken ligt tussen 30° en 45°. De noklijn ligt evenwijdig met de voorgevellijn.

Indien het gelijkvloers dieper is dan het verdiep mag dit afgedekt worden met een plat dak met een max. kroonlijsthoogte van 3m50.

De gekoppelde woningen op het lot 2 en 3 hebben een identiek gabarit. De eerst vergunde constructie bepaalt de dakvorm en het gabarit. De aanpalende woning dient deze dakvorm te volgen voor een uniform geheel.

Bij de bepaling van de kroonlijsthoogte dient rekening gehouden te worden met het hellend terrein en dat de aanpalende buur hetzelfde gabarit dient te volgen. Dit kan bepalend zijn bv. bij de dakrandhoogte van een constructie met plat dak.

Bij hellende daken mogen schouwen bij hun middelpunt maximaal 80cm hoger komen dan de dakhoogte op die plaats. Op platte daken mogen schouwen en nutsvoorzieningen aangebracht worden, welke maximaal 1m boven de platdakrand uitsteken.

Vloerpeil

Lot 1: het vloerpeil ligt op hetzelfde niveau als de aanpalende woning, zijnde 10.97.

Lot 2: het vloerpeil ligt max. 100cm boven het referentiepeil.

Lot 3: het vloerpeil ligt max. 50cm boven het referentiepeil.

Het referentiepeil is de putdeksel in de straat die ligt op nivo 9.33 zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Gevelmaterialen

Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten.

Inplanting

De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan.

Ondergronds gedeelte

Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

Een kelder verdieping is toegelaten en heeft een gebruik als bergruimte, technische voorzieningen of is complementair aan de woonfunctie.

Uitbouw

Aangebouwde bijgebouwen achter de woning moeten binnen de voorziene inplanting vallen.

Architecturaal worden dakoversteken toegelaten mits deze beperkt blijven tot max. 50cm. **Deze worden meegerekend in de max. bebouwbare oppervlakte.** Balkons, erkers of andere oversteken al dan niet in het metselwerk zijn toegelaten binnen de contouren van de max. bebouwbare oppervlakte.

Bijgebouw

Het bijgebouw wordt ingeplant op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens en op 1 m van de achterste perceelsgrens. Mist schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het gekoppeld worden op de perceelsgrens. Het grondoppervlak van het bijgebouw mag maximaal 30m² bedragen.

Het bijgebouw mag maximaal 1 bouwlaag bevatten met een maximale kroonlijsthoogte van 3m en nokhoogte van maximaal 3m50. Het bijgebouw moet worden opgebouwd met kwalitatieve materialen. Het hoofd- en bijgebouw moeten architecturaal 1 geheel vormen.



GEMEENTEBESTUUR LINTER

Het bijgebouw is niet dienstig als garage.

De voor- en zijtuin dient vrij te blijven van constructies.

Stapelen van materialen is niet toegelaten in voor-, zij- en achtertuin.

Verhardingen

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 (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Buiten de noodzakelijke verhardingen en het terras dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

In de achtertuin aanpalend aan de woning kan er max. 30m² aan verharding aangelegd worden dienstig als terras.

Enkel het terras kan aangelegd worden in waterdichte materialen mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is. Het terras dient aangelegd te worden op het niveau van het bestaande maaiveld.

De niet bebouwde delen zijn uitsluitend in gebruik als tuin met eventueel een verzoenbare infrastructuur zoals tuinpaden, zwembad of vijver, tuinornamenten ...

Verhardingen worden omrand door groenaanleg met een breedte van min. 50cm.

Voortuinstrook

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Er mag slechts 1 inrit worden voorzien naar het openbaar domein met een maximale breedte van 4m. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

Er worden geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.

Zijtuinstrook

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden met een maximale breedte van 1 meter, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de zijtuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Er worden geen constructies toegelaten in de zijtuinstrook.

Achtertuintuin

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden met een maximale breedte van 1 meter, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de achtertuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

De achtertuin kan voor max. 50% verhard (terras aansluitend aan de woning, tuinpaden, zwembad,...) of bebouwd (bijgebouw) worden.

Afsluitingen

De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte met één horizontale betonplaat van maximum 0,40 m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0,80 m hoogte.

Achter de zone van het hoofdgebouw, ter hoogte van het terras mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van max. 2m50 hoogte (t.o.v. van de vloerpas v.h. gelijkvloers) enkel tussen de gekoppelde woningen van de verkaveling op voorwaarde dat deze muur een architecturaal geheel vormt met het gebouw. Deze muur kan tot op maximaal 18m ten opzichte van de voorgevellijn voorzien worden.



GEMEENTEBESTUUR LINTER

Deze afsluitingen mogen geen waterkerende functie hebben.

Reliëfwijzigingen

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden enkel voor de noodzakelijke toegangen op het voorliggende weg peil en de nieuwe dorpel.

Bij eventuele plaatselijke ophogingen of afgravingen in de voortuin, dient rekening te worden gehouden met infiltratie van regenwater op eigen terrein.

Een inrit onder het maaiveld is niet toegelaten.