

AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIG ATTEST:

Gemeente Geetbets
Heirbaan ZN
1^e afdeling - Sectie D
Nummer 79K

Het voorstel voorziet in het oprichten van een ééngezinswoning in open verband op het perceel gekend onder perceelsnummer 79K.

Het perceel is gelegen volgens het gewestplan van Tienen-Landen in woongebied met landelijk karakter.

VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**1. BESTEMMING**

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en het perceel is te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.	Enkel ééngezinswoningen. Hieronder wordt verstaan; “woningen die één complete wooneenheid bezitten, bewoond door één gezin”. De schaal van de bebouwing in de omgeving moet behouden blijven.
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 stedenbouwkundige aanvraag ligt immers op 'wonen'.	In de woning kan evenwel als nevenfunctie de uitbating van een zelfstandig beroep met een dienstverlenend karakter (o.a. dokters, kinesisten, ...) en met uitsluiting van handel en nijverheid worden toegelaten, op voorwaarde dat de hoofdfunctie wonen blijft, dat diegene die het zelfstandig beroep uitoefent er ook effectief woont en de professionele ruimten één geheel vormen met de woongelegenheid.
Hinder, ten gevolge van de inplanting van niet-residentiële inrichtingen, dient vermeden te worden.	Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1 INPLANTING

Voorschriften met betrekking tot de inplanting van het hoofdgebouw op het perceel.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
De typologie van bouwen waarvoor gekozen wordt, past in het beeld van de straat en de omliggende buurt.	Een open bebouwing op het perceel, zoals weergegeven op het plan voorgestelde toestand. De maximale voorgevelbreedte wordt vastgelegd op 11,42 meter.
De achteruitbouwstrook dient diep genoeg te zijn.	De bouwvrije strook tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minstens 3,00 meter, zoals weergegeven op het plan van de nieuwe toestand. De achteruitbouwstrook is minimaal +/- 4,86 meter achter de rooilijn gelegen, zoals weergegeven op het plan van de nieuwe toestand. De inplanting van de bouwzone wordt weergegeven op het plan nieuwe toestand.
De bouwdiepte geeft de maximale diepte aan waarop in de bouwzone mag gebouwd worden. Deze maximale waarde kan verschillend zijn per kavel.	De maximale bouwdiepte is 12 meter op zowel de gelijkvloerse als de bovenliggende verdiepingen.

2.2 VERSCHIJNINGSVORM

Voorschriften met betrekking tot de verschijningsvorm van het hoofdgebouw.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
	De woning mag maximaal 2 woonlagen bevatten. De dakverdieping mag enkel als uitbreiding van de onderliggende bouwlaag dienstig zijn.
	Hoogte tussen normaal grondpeil en kroonlijst of gevelbeëindiging is niet hoger dan 6.00m indien zadeldak en 6.50m indien plat dak.
	Hellende daken (min 2 dakvlakken) of gebogen daken, of platte daken zijn toegelaten.
	Oversteek van het dak bedraagt max 0,50 meter.
	De dakhellingen variëren tussen 15° en 45°, tenzij het een aanpassing betreft van een bestaand gebouw.
	Een kelder is tevens wel toegestaan. Deze kan zowel langs buiten als langs de binnen in de woning toegankelijk zijn.

2.3 MATERIALEN

Voorschriften met betrekking tot de materialen die gebruikt worden bij de constructie van het hoofdgebouw.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
	Het gebouw wordt opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden <i>niet</i> toegelaten.
Het straatbeeld wordt dankzij de inplanting van de eengezinswoning niet drastisch veranderd.	De gevelopbouw en gevelbekleding, de dakstructuur, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.
	Alle gevels, alsmede de schoorstenen boven het dak, zullen afgewerkt worden met materialen gebruikt voor de voorgevel en de dakbedekking.
	Geprefabriceerde metalen schouwelementen zijn toegelaten.
	De plaatsing van zonnepanelen is toegestaan. Het plaatsen van zonnepanelen op daken dient de dakvorm te respecteren. Op platte daken mag de ondersteunende constructie geen nieuw hellend dak vormen. De panelen dienen achter elkaar op het platte dak geplaatst te worden. Zijdelingse en losstaande constructies zijn niet toegelaten. De zonnepanelen op het hoogst gelegen dak moeten geïntegreerd worden in het hellend dakvlak. Zij mogen nooit uitsteken ten opzichte van het toegelaten bouwvolume. Zonnepanelen moeten ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling ertegen, ofwel ertussenin of ter vervanging geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren. Zonnepanelen op platte daken moeten achter elkaar worden geplaatst en beperken zich tot een hoogte van maximaal 1 m boven de dakranden.
	Het is toegelaten om in de tuin een zwembad te plaatsen, op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.
	Dakvlakramen zijn toegelaten: max 2/3 van de gevelbreedte en min 1,00 meter verwijderd van de zijgevels. Rechtstaande dakvenster, dakvlakramen en puntgevels zijn toegelaten.
	Om aan de energetische doelstellingen te voldoen is het toegelaten om geothermische boringen te laten uitvoeren.

3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

Voorschriften met betrekking tot het oprichten van een bijgebouw.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
De oppervlakte van het bijgebouw wordt beperkt.	De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt maximaal 40m ² .
	Het bijgebouw bestaat uit maximaal één bouwlaag.
	Het bijgebouw wordt ingeplant op ten minste 5,00 meter achter het hoofdgebouw.
Het volume van het bijgebouw wordt beperkt.	De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt maximaal 2,50 meter en de nokhoogte 3,00 meter.

4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1 ACHTERUITBOUWSTROOK

Dit is de grondoppervlakte gelegen tussen de perceelsgrens aan de straatzijde en het hoofdgebouw.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
	Deze zone is vrij van alle bebouwing, met uitzondering van een brievenbus. Er is een zone non aedificandi op 6,25m uit de as van de ingebuisde beek.
	De toegang tot het perceel heeft een minimale breedte van 4,00 meter.
	Minimaal 50 % van de achteruitbouwstrook wordt ingericht als permanente groene zone, m.a.w. kan geen dienst doen als autostandplaats.
	Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen dat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden.

4.2 TUIN

Dit zijn de niet bebouwde oppervlakten rond de woning met uitsluiting van de achteruitbouwstrook.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
De verharde oppervlakte wordt beperkt, teneinde nog voldoende groene ruimte te voorzien en de natuurlijke insijpeling van regenwater te bevorderen.	De tuin wordt ingericht als groene zone en is bestemd voor beplantingen die passen in de tuinaanleg. Maximaal 40 m ² mag achteraan de woning als terras ingericht worden.
	Elke eigenaar is verplicht de nodige voorzieningen te treffen dat er geen wateroverlast mogelijk is voor de aanpalende gronden. Er worden verder geen reliëfwijzigingen aangebracht.

5. VOORSCHRIFTEN AFSLUITINGEN

5.1 ACHTERUITBOUWSTROOK EN BOUWZONE

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
	De afsluiting bestaat uit een levende haag of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte.
De hoogte van de afsluiting is beperkt, om hinder aan de aanpalende percelen te vermijden.	De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 0,80 meter.
	Zichtschermen zijn in de achteruitbouwstrook niet toegelaten.

5.2 TUIN

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
	De afsluiting bestaat uit een levende haag of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40 meter hoogte.
De hoogte van de afsluiting is beperkt, om hinder aan de aanpalende percelen te vermijden.	De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2,00 meter.

5.3 ALGEMEEN

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
	Hagen dienen op min 0,50 meter afstand van de scheidingslijn geplant te worden of in de scheidingslijn, mits akkoord van de betrokken eigenaars.
	Bij ontbreken van een onderling akkoord mag de eigenaar op zijn eigendom de gewenste afsluiting plaatsen, op voorwaarde dat de voorschriften gerespecteerd worden.

Deze bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

3450 Geetbets,