



Voorschriften verkaveling

Referentie omgevingsloket
 Projectnaam
 Ligging

2022043043
 2021400
 Rodeheide . te 3980 Tessenderlo
 Afdeling 2, sectie B, perceel 137D – 139E

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform BPA	Alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht. De hoofdbestemming is residentieel gebruik.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf.	Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelsondernemingen, huisnijverheden, vrije beroepen en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen ten einde niet te schaden aan de woonomgeving.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle bijgebouwen los van het hoofdgebouw ingeplant worden.	De bijgebouwen kunnen enkel dienstig zijn als berging of garage.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gedeelten van het perceel die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin en voortuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot gebouwen.	Privé tuinen. Achteruitbouwstrook. Vrijstaande bijgebouwen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Conform BPA	Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp en binnen de zone aangeduid voor hoofdgebouw.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	VOORGEVEL: LOT 1: op min. 5m uit de rooilijn LOT 2: op min. 10m uit de rooilijn VRIJSTAANDE GEVELS: op minstens 3m van de zijdelingse perceelsgrenzen De gevelbreedte bedraagt max. 2/3 van de perceelbreedte.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat uit zowel laagbouw als uit woningen met een volwaardige verdieping en dit met diverse afmetingen.	BOUWHOOGTE: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst kroonlijsthoogte: <ul style="list-style-type: none">- maximum 7m voor een plat dak- maximum 6,5m voor een hellend dak VLOERPEIL: <ul style="list-style-type: none">- 30cm boven straatniveau KELDERS Kelders zijn toegestaan BOUWDIEPTE: volgens maximale bouwzone

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	GEVELMATERIALEN Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzichtverantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samen horend geheel vormen. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de

	<p>perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. Toegelaten gevelmaterialen: gevelbepleistering, gevelbekleding met vlakke plaatmaterialen, gevelsteen, natuursteen of natuursteen imitatie.</p> <p>DAKVORM Een hellend dak is met een helling tussen 30° en 45°. Ook platte daken zijn toegelaten.</p> <p>ZONNEPANELEN De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten op de woning met een maximale hoogte van 1m.</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden ingeplant in de privétuinen. Conform BPA artikel 14	<p>Bijgebouwen mogen in de achtertuin nergens op minder dan 6 m achter de achtergevellijn van de gebouwen worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3 m bedragen ofwel gekoppeld aan een bestaande blinde gevel.</p> <p>De globale oppervlakte van alle bijgebouwen in de achtertuin is beperkt tot een maximum van 40 m².</p> <p>In de zijtuinstrook mag een open carport worden opgericht tegen de gemeenschappelijk perceelsgrens onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 3m hoog - Maximaal 3m breed en tegen de perceelsgrens - Maximaal 7m diep - Verplicht plat dak

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume wordt beperkt gehouden zodat een maximum aan bruikbare buitenruimte overblijft. En de nadruk blijft liggen op de hoofdgebouwen	Maximale hoogte 3 m tot kroonlijst. Dakvorm is vrij. In geval van gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden. Voor duiventillen kunnen hoogte afwijkingen worden toegestaan.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p>Qua vorm, afwerking en architecturaal er een geheel mee vormen.</p> <p>Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.</p>	<p>Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.</p> <p>Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er moeten maatregelen getroffen worden inzake aanleg van verhardingen.</p>	<p>De verharding van terrassen en tuinpaden is tot een minimum te beperken.</p> <p>Als verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatend materiaal gewerkt te worden of ze laten afwateren naar de tuin om te bezinken.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de</p>
	<p>terrassen toegelaten mits ze eveneens afwateren naar de tuin en er ter plaatse kunnen bezinken.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Maximaal behoud van bestaande reliëf Bij elk bouwaanvraagdossier dienen verschillende terreinprofielen (langs/dwars) worden bijgevoegd, zowel van hetbestaande maaiveld als van het nieuwe maaiveld. Ophogingen blijven beperkt in oppervlakte en volume en kunnen enkel worden toegestaan ter hoogte van de woning.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling maximaal te bewaren en de verhardingen tot een minimum te beperken.	Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimumbeperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waaraan een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplanting en eventueel bijgebouwen.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aan de rand van het natuurgebied Asdonk wordt er gestreefd naar groene vegetatieve afsluitingen.</p> <p>De groene afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de aangrenzende kavels, versterken het groen als drager binnen de woonwijk en hebben een belangrijke ecologische functie.</p> <p>Deze afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop of wilde kamperfoelie en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Bij voorkeur worden vegetatieve afsluitingen aangebracht:</p> <ul style="list-style-type: none">• Levende hagen of struiken die een haag vormen. Allen bij voorkeur inheems.• Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens.• Maximum 2 meter hoog. <p>Bij niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, eventueel dichtgemaakt tot op 40cm hoogte, en geplaatst op, en indien geen onderling akkoord : tegen, de perceelsgrens. Deze draadafsluitingen kunnen al dan niet begroeid zijn met klimplanten.• Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten. <p><u>Uitzondering:</u> Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.</p>

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	<ul style="list-style-type: none">• Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen dient beperkt te worden tot maximum 2/3^{de} van de gevelbreedte.• Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen.• Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur.• Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten.• Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin).• De afvloeï van hemelwater naar andere loten op de verkaveling is verboden. Iedere kavel neemt de nodige maatregelen om alle eigen hemelwater op zijn kavel op te vangen en te bufferen.