



Voorschriften verkaveling 73VA019/2

Referentie omgevingsloket
Projectnaam

OMV_2019143854
het wijzigen van verkaveling naar 2 loten
open bebouwing en 2 loten half open
bebouwing

Ligging

Sparrenweg . te 3980 Tessenderlo
Afdeling 4, sectie D, perceel 694F

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel is langs Sparrenweg gelegen waar hoofdzakelijk ééngesinswoningen in de omgeving aanwezig zijn.</p> <p>Daarom wordt er geopteerd voor ééngesinswoningen.</p> <p>Alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de onmiddellijke omgeving aanwezig.</p>	<p>Er worden enkel ééngesinswoningen toegelaten in deze verkaveling.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Gezien de residentiële omgeving zijn niet alle nevenactiviteiten toegelaten</p>	<p>Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: handelondernemingen, huisnijverheden, vrije beroepen en diensten.</p> <p>De nodige maatregelen dienen getroffen ten einde niet te schaden aan de woonomgeving.</p> <p>De complementaire functie ambacht wordt uitgesloten.</p> <p>Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie. • De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. • De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een

<ul style="list-style-type: none">• Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.• In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaard.	<ul style="list-style-type: none">• Terugspringend t.o.v. de voorgevel (2m achteruit)• De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie)• Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd.• Terreinrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.• De hoogte is beperkt tot 3m• De breedte is beperkt tot 3m
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.</p>	<p>en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samen horend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Hellend dak (tussen 35°-45°) of plat dak in overeenstemming met de aanpalende eigenaar.</p> <p>Indien geen akkoord: kroonlijsthoogte 6m en dakhelling 40°</p> <p>ZONNEPANELEN</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 m.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden ingeplant in de privétuinen.	De maximale oppervlakte bedraagt 40m ² Vrijstaande gevels op 1m van de perceelgrens.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nadruk ligt op de hoofdgebouwen, niet op de bijgebouwen, vandaar een lagere bouwhoogte tot de kroonlijst.	De maximale bouwhoogte is 3,50m voor de bijgebouwen. (totale hoogte incl. nok) De maximale oppervlakte bedraagt 40m ²

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. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.</p> <p>Al de gevels dienen afgewerkt te worden in esthetisch verantwoord materiaal.</p>

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het te verkavelen terrein ligt lager dan de voorliggende wegeenis.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 30cm ten opzichte van de voorliggende weg.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning is het verplicht om dwars- en langprofielen toe te voegen waarbij het gewenste en bestaande maaiveld wordt verduidelijkt.</p> <p>Het perceel mag niet over de ganse oppervlakte worden opgehoogd.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte, als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een geclusterde inrit verplicht is)</p>	<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte, als in de breedte.</p> <p>Een geclusterde inrit tussen lot 1 en 2 en tussen lot 3 en 4 is verplicht, met een breedte ter hoogte van de rooilijn van max. 7m.</p> <p>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</p> <p>Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplanting en eventueel bijgebouwen.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Deze afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop of wilde kamperfoelie en</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.

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	<ul style="list-style-type: none">• Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende.• 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. Ze mogen niet tegen de mandelige perceelsgrens aangebouwd worden.• 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 afvloe 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.