



Voorschriften verkaveling OMV/2021/0044/V

referentie omgevingsloket: **OMV_2021171226**
projectnaam gemeente: **het bijstellen van een vergunde verkaveling voor het opsplitsen van een lot bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning in twee loten die elk bestemd zijn voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning**
ligging: **Heidestraat 2 en 2_1 te 2260 Westerlo afdeling 4 sectie C nrs. 100K en 101R**

VOORSCHRIFTEN LOT 1 EN LOT 2

A. GEBOUW

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Oppervlakte | |
| Op het verkavelingsplan wordt een ruimte voorzien die bebouwd kan worden. Deze ruimte wordt gezien als maximaal bebouwbare oppervlakte. | Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw en bijgebouw vastgesteld. Niet verplicht volledig te bebouwen. Minimale voorgevelbreedte: 7,00m Minimale bouwdiepte: 9,00m De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw ligt op minimaal 12,00m uit de as van de rijbaan. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Volume | |
| Het bouwvolume wordt bepaald door de externe contouren van de constructies, inclusief eventuele ondergrondse ruimtes. De opsplitsing van het bouwvolume betreffende hoofd- en bijgebouw kan voor een evenwichtig ruimtegebruik noodzakelijk zijn, alsook het volume voor bepaalde functies. | Binnen de bouwzone wordt het bouwvolume van het hoofdgebouw opgetrokken volgens de beperkingen van kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling. <u>maximale gabarit</u> eventuele (kruip)kelder + twee bouwlagen + eventuele zolderverdieping Nokhoogte: max. 11,00m t.o.v. het maaiveld t.o.v. straat Kroonlijsthoogte: max. 6,50m t.o.v. het maaiveld t.o.v. straat |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--------------------|--------------------|
| Nokhoogte | |
| zie artikel volume | zie artikel volume |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|-------------------------|--------------------|
| Kroonlijsthoogte | |
| zie artikel volume | zie artikel volume |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|---|
| Dakuitvoering | |
| Het dak is de overdekking van een gebouw of een onderdeel ervan, bestaande uit een of meer hellende vlakken en/of uit een en/of meer gebogen of horizontale vlakken. | <p>Dakvorm: vrije keuze. Indien hellend dak: helling 35° - 45°</p> <p>Materialen: vrij te kiezen voor zover het duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen betreft, met uitzondering van industriële materialen.</p> <p>Op het dak mogen technische installaties aangebracht worden in functie van hernieuwbare energie (zonneboilers, zonnepanelen, enz.). Het voorzien van zonnepanelen op platte daken is toegestaan met een maximale hoogte van 1,00m boven de dakrand. Ook het voorzien van zonnepanelen geïntegreerd in het hellende dakvlak wordt toegestaan.</p> <p>Deze technische installaties mogen geen afbreuk doen aan de beeldwaarde van de omgeving en mogen niet hinderlijk zijn voor de omwonenden.</p> <p>Eventuele dakkapellen mogen maximaal 2/3de van de dakbreedte beslaan en dienen voorzien te worden op minimaal 1,00m afstand van de vrijstaande gevels. Ze moeten tevens voorzien worden op minimaal 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak.</p> |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Type gebouw | |
| Woningen kunnen in een verscheidenheid van configuraties gebouwd worden. Er dient bijgevolg te worden gestipuleerd binnen welke typologie de voorschriften zich voordoen. | <p>Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Een gedeelte hiervan kan eventueel als zorgwoning worden gebruikt, zoals gedefinieerd in artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Woningssplitsing is niet toegestaan.</p> <p>Kantoor en andere dienstverlening is toegelaten zolang het complementair is aan de functie wonen, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 50m²</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>3° de complementaire functie dient op het gelijkvloers voorzien te worden</p> <p>4° de complementaire functie mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geur, geluid, enz.) en het mag niet gaan over een verkeersgenererende activiteit. Eventuele functies complementair aan het wonen kunnen maar voorzien worden mits de bijkomende parkeerdruk op het eigen terrein kan worden opgevangen, zonder dat het groene karakter van de verkaveling hierdoor verloren gaat.</p> <p>Handel of horeca is niet toegelaten.</p> |
|--|---|

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Materiaalgebruik | |
| Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. | <p>Vrij te kiezen, voor zover het duurzame, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde materialen betreft, met uitzondering van industriële materialen.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|-------------------------|-------------------------|
| Inplanting | |
| zie artikel oppervlakte | zie artikel oppervlakte |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|-------------------------|-------------------------|
| Aantal bouwlagen | |
| zie artikel oppervlakte | zie artikel oppervlakte |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Ondergronds gedeelte | |
| Een constructie, binnen het bouwvolume, onder het genormaliseerde maaiveld. | <p>Kelder en/of kruipkelder toegelaten binnen de bouwzone.</p> <p>Buiten de bouwzone kan geen ondergronds gedeelte worden toegestaan.</p> |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|---|
| Uitbouw (veranda, carport) | |
| Een uitbouw kan bestaan uit een constructie die niet voor de hoofdfunctie dient. | Het oprichten van een open carport is toegestaan volgens de bepalingen die werden opgenomen in het zie artikel 'constructies zijtuinstrook' (zie verder) voor de voorschriften. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Terrassen | |
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen 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 mits ze afwateren naar de tuin en mits het hemelwater op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte op het eigen terrein in de bodem kan infiltreren. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Oversteek t.o.v. het grondoppervlak | |
| Bouwdeel dat vooruitsteekt t.o.v. het eronder gelegen deel. | Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich binnen de bouwzone voor het hoofdgebouw bevinden. Buiten de bouwzone voor het hoofdgebouw kunnen enkel beperkte architecturale accenten toegestaan worden. Deze accenten moeten ondergeschikt zijn aan de gevel- en dakopbouw en mogen geen privacy- en/of schaduw hinder veroorzaken op een aanpalend perceel. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|---|
| Andere voorschrift voor het gebouw | |
| Voorschriften die in de bovenvermelde secties geen plaats hebben, kunnen hier worden gestipuleerd. | <u>woonkwaliteit</u> De op te richten woning dient in overeenstemming te zijn met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Er dient bij de woning, op het lot zelf, minstens één overdekte autostaanplaats voorzien te worden. Dit dient te gebeuren door het voorzien van een inpandige parkeerplaats, door het voorzien van een overdekte autostaanplaats binnen de zone voor het hoofdgebouw of door het voorzien van een uitbouw/carport volgens de bepalingen die werden opgenomen in het artikel 'constructies zijtuinstrook' (zie verder). <u>technische installaties</u> Technische installaties die aan de buitenzijde van het gebouw zichtbaar zijn, moeten op kwalitatieve wijze |

| | |
|--|---|
| | geïntegreerd worden in de architectuur van het gebouw en zodanig geplaatst worden dat de visuele impact en eventuele geluidshinder ten opzichte van de omgeving beperkt blijft. |
|--|---|

B. VOORTUINSTROOK

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Verharding | |
| <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, enz.</p> | <p>Eventuele verhardingen moeten beperkt blijven tot de functioneel noodzakelijke en moeten maximaal omrand worden met groenaanleg.</p> <p>Minimaal de helft van de voortuinstrook dient als tuin, met groenaanplantingen, te worden aangelegd.</p> <p>In het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, enz.), de oppervlakte en de materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen.</p> <p>Alle verhardingen in de voortuinstrook moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, en moeten voorzien worden op een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, moet op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren.</p> <p><u>oprit</u> De breedte van de oprit dient tot een minimum beperkt te blijven. Aansluitend op het openbaar domein mag de oprit, inclusief een toegangspad naar de voordeur, een breedte hebben van maximaal 3,50m. De oprit en het toegangspad naar de voordeur dienen aansluitend op het openbaar domein gebundeld te worden. Er mogen, m.a.w., geen twee afzonderlijke aansluitingen op het openbaar domein voorzien worden.</p> <p>Met uitzondering van een inrit met een breedte van maximaal 3,50m per lot, dient de natuurlijk groene berm op het openbaar domein als dusdanig gehandhaafd te worden.</p> |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|--|
| Groenaanleg | |
| Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen. | Buiten de bouwzones en functioneel noodzakelijke verhardingen dient de voortuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Minimaal 50% van de voortuin dient als tuin, met groenaanplantingen, te worden aangelegd. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|---|
| Constructies | |
| Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende Vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften. | Het oprichten van constructies, uitgezonderd open perceelafsluitingen en een brievenbus, is verboden in de voortuinstrook. Perceelafsluitingen in de voortuinstrook zijn beperkt tot 1,00m hoogte. |

C. ZIJTUINSTROOK

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|--|
| Verharding | |
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, enz. | Eventuele verhardingen in de zijtuinstrook moeten beperkt blijven tot de functioneel noodzakelijke en moeten maximaal omrand worden met groenaanleg. Slechts in één zijtuinstrook kan een verharding worden aangelegd. De andere zijtuinstrook dient vrij van verhardingen of bebouwing te blijven en moet als tuin worden aangelegd met groenaanplantingen. In het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, terras, enz.), de oppervlakte en de materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen. Alle verhardingen in de zijtuinstrook moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg, en moeten voorzien worden op een waterdoorlatende fundering. Het hemelwater dat op de verhardingen terecht komt, moet op natuurlijke wijze naast of door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem kunnen infiltreren. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|---|
| Groenaanleg | |
| Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen. | Buiten de bouwzones en eventuele functioneel noodzakelijke verhardingen dient de zijtuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Minstens één van de twee zijtuinstroken dient vrij van verhardingen of bebouwing te blijven en moet als tuin worden aangelegd met groenaanplantingen. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|--|
| Constructies | |
| Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften. Eventuele zones kunnen worden gespecificeerd om eventuele uitsluiting van oprichten van constructies te onderstrepen. | Het oprichten van een open carport tussen lot 1 en lot 2 onderling is toegestaan in de zijtuin tegen de gemeenschappelijke grens, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - max. 3,00m breed - max. verplicht 3,00m hoog - verplicht plat dak - minimaal 3,00m achter de voorgevel - maximaal tot de achtergevel - één zijgevel op de perceelsgrens, af te werken op een esthetisch verantwoorde manier, in metselwerk of een ander onderhoudsvrij materiaal In de andere zijtuinstrook mogen geen overdekte constructies voorzien worden. Open perceelafsluitingen met een max. hoogte van 2,00m zijn toegestaan. |

D. ACHTERTUINSTROOK

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|--|
| Verharding | |
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Om die reden worden de verhardingen tot een minimum beperkt: tuinpaden, oprit, terras, enz. | Verhardingen, met uitzondering van een terras, moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen en moeten maximaal omrand worden met groenaanleg. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. In het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de voorziene verhardingen functioneel noodzakelijk zijn. De functie (oprit, toegang, parkeerplaats, terras, enz.), de oppervlakte en de materiaalomschrijving moeten duidelijk weergegeven worden op de bouwplannen. Alle verhardingen in de achtertuinstrook moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of |

| | |
|--|---|
| | <p>materialen toegepast met een brede voeg, en moeten voorzien worden op een waterdoorlatende fundering.</p> <p>Terrassen in niet waterdoorlatende materialen mogen enkel voorzien worden, mits ze een oppervlakte hebben van maximaal 30m² 40m², mits ze afwateren naar de tuin en mits het hemelwater op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte op het eigen terrein in de bodem kan infiltreren.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Het voorzien van parkeerplaatsen in de achtertuinstrook is niet aanvaardbaar.</p> |
|--|---|

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|--|
| Groenaanleg | |
| Zones voor groenaanleg of specifieke bepalingen betreffende soorten kunnen een voorschrift vereisen. | Buiten de bouwzones en de eventuele functioneel noodzakelijke verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|---|
| Constructies | |
| Het plaatsen van constructies die niet binnen het vigerende vrijstellingenbesluit vallen dienen te worden opgenomen in de voorschriften. | <p>Het oprichten van bijgebouwen is toegestaan binnen de regelgeving van het vigerende Vrijstellingenbesluit.</p> <p>De oppervlakte aan bijgebouwen in de achtertuin dient beperkt te blijven tot maximaal 9m².</p> <p>Bijgebouwen worden verplicht uitgevoerd met plat dak met een kroonlijsthoogte van max. 3,00m.</p> <p>Ze worden ingeplant op minimum 1,00m van de perceelgrenzen.</p> <p>Bijgebouwen mogen enkel ingericht worden als tuinhuis, overdekt terras of bergplaats, enz. Handelsactiviteiten, wonen of bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen.</p> <p>De materiaalkeuze van de bijgebouwen dient aan te sluiten bij de materiaalkeuze van het hoofdgebouw. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> |

E. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Materiaal | |
| gebruikte materialen of beplantingen van afscheidingen. | Hagen en open afsluitingen tot max. 2,00m hoogte, met uitzondering van deze in de voortuinstrook. In de voortuinstrook zijn open afsluitingen tot max 1,00m hoogte toegelaten. |

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|--|--|
| Uitvoering | |
| Ieder eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te kunnen garanderen. | Op de perceelgrenzen in zij- en achtertuin mogen open afscheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen) met een maximale hoogte van 2,00m. In de voortuinstrook (beginnende ter hoogte van de voorgevelbouwlijn) mogen de open afscheidingen niet hoger dan 1,00m zijn, om voldoende uitzicht te garanderen. |

F. VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

| TOELICHTING | VOORSCHRIFT |
|---|---|
| Andere voorschriften voor de tuinzones | |
| bouwrijp maken van het perceel inrichting percelen | LOT 1 EN LOT 2: reliëf Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk en kunnen enkel worden toegestaan voor het zover het maaiveld niet hoger wordt gebracht dan dat van de aanpalende percelen en dan het hoogste punt van de weg. Die delen van het perceel die reeds hoger liggen, mogen zo behouden blijven of indien nodig plaatselijk en beperkt worden afgegraven. Verder dient rekening gehouden te worden met de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- Aanvullingen van het perceel mogen maar gebeuren tot maximaal 5,00m achter de achtergevelbouwlijn. Op de rest van het perceel dient het bestaande, natuurlijke maaiveld bewaard te blijven en zijn ophogingen verboden.- Het plaatsen van keermuren is toegestaan tot tegen de perceelsgrens, voor zover deze niet hoger komen dan de referentiepas en voor zover de privacy en het gebruiksgenot van de burens niet in het gedrang komen.- Hoogteverschillen kunnen worden overbrugd d.m.v. trappen of hellingen. Het vloerpeil mag op maximaal |

~~0,30m boven het hoogste punt van de weg voorzien worden.~~

Bij projecten met hoogteverschillen in het maaiveld moeten steeds voldoende terreinprofielen toegevoegd worden aan het aanvraagdossier van de omgevingsvergunning, dit zowel voor wat betreft de bestaande als de nieuwe toestand:

- profielen op de linkse en rechtse perceelsgrens
- profielen ter hoogte van linkse en rechtse zijgevel - dwarsprofielen ter hoogte van de voor- en achtergevel
- keermuren, trappen en/of hellingen moeten duidelijk op de plannen weergegeven worden.

parkeren:

Er dient bij de woning, op het lot zelf, minstens één overdekte autostaanplaats voorzien te worden. Dit dient gebeuren door het voorzien van een inpandige garage, ~~door het voorzien van een overdekte autostaanplaats binnen de zone voor het hoofgebouw~~ of door het voorzien van een uitbouw/carport ~~volgens de bepalingen die werden opgenomen in het artikel 'constructies zijtuinstrook'.~~

LOT I:

bomen en groen

~~Op lot I bevinden zich zes hoogstammige bomen dewelke kunnen gekapt worden in functie van het bebouwen van dit lot.~~

~~Gezien het kappen van deze bomen leidt tot natuurschade dienen er bij het kappen hiervan, overeenkomstig artikel 14 van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu, de nodige maatregelen genomen te worden om natuurschade ten gevolge van de kapping te beperken of te herstellen door het aanplanten van nieuw groen.~~

~~Bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van lot I dient een concreet voorstel gevoegd te worden om de natuurschade ten gevolge van het kappen van de bomen te beperken of te herstellen.~~