



BOUWVOORSCHRIFTEN PLEINTJE 15, KASTERLEE(TIELEN) referentie 23/1133

PLLAN Projecten Lodewyckx Landmeters 04/09/2023

BOUWVOORSCHRIFTEN PLEINTJE 15, KASTERLEE(TIELEN)

Perceel:

- Percelen: 209/b en 208
- Oppervlakte: 1672m²
- Functie: Eengezinswoning

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

- **GEBOUW**
 - Oppervlakte
 - Toelichting: De maximale bouwoppervlakte wordt bepaald door de maximale bouwbreedte van 9 meter en maximale diepte van 17 meter
 - Voorschrift:
 - Maximale oppervlakte: woning 253m²
 - Maximale bouwbreedte woning: 9 meter
 - Maximale bouwdiepte woning: 17 meter
 - Minimale verplichte bouwdiepte woning: 9 meter
 - Zie bouwzone op het Plan stedenbouwkundig attest
 - Volume
 - Toelichting: De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in een half open/open bouworde.
 - Voorschrift:
 - Bouwbreedte: De volledige breedte van de bouwzone moet gebruikt worden.
 - Bouwdiepte: De volledig diepte van de bouwzone mag gebruikt worden. Verplicht minimaal tot 9 meter diep te bouwen.
 - Nokhoogte
 - Toelichting: Voor de voorschriften worden de bestaande gabaritten en voorschriften van de nieuwe verkavelingen in de omgeving als leidraad genomen.
 - Voorschrift: De voorgeschreven nokhoogte is 11 meter. (zie plan met profiel bebouwing)
 - Kroonlijsthoogte
 - Toelichting: Voor de voorschriften worden de bestaande gabaritten en voorschriften van de nieuwe verkavelingen in de omgeving als leidraad genomen.
 - Voorschrift: De voorgeschreven kroonlijsthoogte is 6.5 meter tot een diepte van 13 meter en 3.5 meter voor de zone tussen 13 en 17 meter. (zie plan met profiel bebouwing)
 - Dak-uitvoering
 - Toelichting: Voor de voorschriften worden de bestaande gabaritten en voorschriften van de nieuwe verkavelingen in de omgeving als leidraad genomen.
 - Voorschrift: Verplicht schuin dak onder een hoek van 45° voor de bouwzone tot 9 meter diepte met een nokhoogte van 11 meter. Voor de diepte tot 13



meter een plat dak met kroonlijsthoogte 6.5 meter en de overige diepte een plat dak met kroonlijsthoogte 3.5 meter. (zie plan met profiel bebouwing)

- Type gebouw
 - Toelichting: Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.
 - Voorschrift: 1 woning met een inpandige garage.
- Materiaalgebruik
 - Toelichting: Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig, dat binnen een minimum aan grenzen, een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.
 - Voorschrift:
 - Gevelmaterialen: gevels minimaal 50% in gevelsteen eventueel te combineren met natuursteen, vezelcementplaten, kunstofgevelplaten, sierbepleistering en hout
 - Dak-materialen: Vrij te kiezen
- Inplanting
 - Toelichting: Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.
 - Voorschrift: Op het plan wordt de zone voor het hoofdgebouw als volgt vastgelegd (zie plan inplanting):
 - Voorgevellijn ligt vast op 6 meter van de rooilijn aan de perceelgrens met perceel Pleintje 13.
 - Achtergevellijn op minimum 9 meter en maximum 17 meter uit de voorgevellijn.
 - Aan beide zijden een zijtuinstrook van 3 meter
 - Bouwzone met een vaste breedte van 9 meter
 - Achter de maximale bouwdiepte wordt een bouwvrije strook voorzien van 10 meter.
- Vrijstaande handelingen in de tuinzones
 - Voortuinstrook
 - Verharding
 - Toelichting: Het is de bedoeling het groen in de verkaveling een optimale plaats te geven
 - Voorschrift: De bouwvrije voortuinstrook kan voor maximaal 50% verhard worden en enkel in functie van noodzakelijke verhardingen zoals een oprit en een pad mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Half verhardingen, zoals grind, worden eveneens als 'verhard' beschouwd.
 - Constructies
 - Toelichting: Het is de bedoeling het groen in het perceel een optimale plaats te geven.
 - Voorschrift: Bebouwing is niet toegestaan in de voortuinstrook.
 - Zijtuinstrook



- Verharding
 - Toelichting: Het is de bedoeling het groen in het perceel een optimale plaats te geven.
 - Voorschrift: Er worden geen verhardingen in de zijtuinstroken toegelaten.
- Constructies
 - Toelichting: Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin als een groene ruimte te garanderen.
 - Voorschrift: Er worden geen, constructies in de zijtuinstroken toegelaten.
- Achtertuinstrook
 - Verharding
 - Toelichting: Het is de bedoeling het groen in het perceel een optimale plaats te geven.
 - Voorschrift: Een verhard terras van maximaal 40m² en een pad naar het tuinhuis zijn toegelaten. De niet verharde of bebouwde gedeelten van de tuin dienen als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.
 - Constructies
 - Toelichting: Het concept is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin als een groene ruimte te garanderen. De tuinberging heeft in de vrije zone een vrije dakvorm, maar mag geen overheersend element worden in het uitzicht van de verkaveling.
 - Voorschrift:
 - Inplanting: Achter de bouwvrije tuinstrook van 10 meter én binnen de zone van het perceel gelegen in woongebied, mag een tuinberging opgericht worden. De tuinberging mag maximaal 75m² bedragen.
 - Volume: Gabarit van een tuinhuis heeft een plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter, wanneer deze tegen de perceelsgrens gezet wordt. Wanneer het bijgebouw 3 meter uit de perceelsgrenzen staat is er een keuze met vrije dakvorm en een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter en een maximale nokhoogte van 4,5 meter.
 - Gevelmaterialen: Dezelfde materialen die mogelijk zijn voor het hoofdgebouw zijn toegelaten.
- Afsluitingen op de perceelsgrenzen
 - Materiaal
 - Toelichting: Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.
 - Voorschrift: Afsluitingen naar keuze kunnen geplaatst worden, op voorwaarde dat ze opgenomen worden binnen de groenstructuren van de tuin.
 - Uitvoering
 - Toelichting: Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om de privacy tussen de verschillende burens te waarborgen.



- Voorschrift:

- Afmetingen: maximale hoogte 1 meter in de voortuinstrook en 2 meter in de zij- en achtertuintroken.
- Plaatsing: Afsluitingen kunnen op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.