

X
Kim FRANS
Landmeter-Expert LAN 05 1171
Kantoor: Zandstraat 48
3471 Hoeleden
GSM: 0479 819 838
E-mail: FnG@telenet.be



7 maart 2013

BIJLAGE AANVRAAG VERKAVELINGSVERGUNNING:

Betreft: aanvraag verkavelingsvergunning gelegen te 3271 Scherpenheuvel-Zichem, Testeltsebaan,
Kadastraal: 3^{de} afd. sectie: C, nrs.: 399W2, 405A, 405B, 405C,

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossier: 014_2012

BIJLAGE BLAD ?



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Deze stedenbouwkundige voorschriften hebben enkel betrekking op de loten 1 t.e.m. 9 (zoals voorgesteld op het verkavelingsplan). Loten 10, 11 en 12 worden niet opgenomen in de verkavelingsaanvraag. Vanwege zijn beperkte afmetingen komt lot 11 niet in aanmerking voor bebouwing. Loten 10 en 12 zijn gelegen in agrarisch gebied met ecologische belang en behouden hun bestemming als landbouw- en of weidegrond.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aangezien vrijstaande woningen in dezelfde straat voorkomen, lijkt een gelijkaardige opvulling vanzelfsprekend. In het kader van het sociaal objectief, opgelegd door het grond- en pandendecreet, wordt voor lot 8 en 9 een halfopenbebouwing opgelegd.	Voor lot 1 t.e.m. 7 zijn enkel ééengezinswoningen in open bebouwing toegelaten. Voor loten 8 en 9 zijn enkel ééengezinswoningen in halfopen bebouwing toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De omgeving is een woonbuurt met geen handelsactiviteiten.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de bijgebouwen voor de loten 2 tot en met 7 dienen gekoppeld te worden aan het hoofdgebouw zoals aangeduid op het verkavelingsplan; dit om in deze landelijke omgeving een optimale benutting van de tuin te garanderen. Enkel op lot 1 worden geen bijgebouwen toegelaten vanwege de aanwezigheid van een hoogspanningskabine. Een carport voor lot 8 en 9 is een open constructie.	Volgende bestemmingen zijn toegelaten: bergplaatsen en/of garages, op te richten gelijktijdig met het hoofdgebouw. Op lot 1 dient de garage en/of bergplaats in het hoofdgebouw geïntegreerd te worden. Voor de loten 8 en 9 mag enkel een carport opgericht worden in de zijdelingse strook van 3m.



1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor tuinen moet vrij blijven van alle bebouwing om het landelijke karakter van de verkaveling versterken.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De beschikbare ruimte laat toe zeven open bebouwingen te realiseren en twee halfopen bebouwingen.	Open en halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwlijn sluit aan op deze van de naburige percelen en is een vast gegeven omwille van de typologie.	Maximale bouwdieptes: - gelijkvloers 15m - verdieping 12m Zijdelingse bouwvrije stroken: 3m. Vorgevelbouwlijn: 12m uit as Testsebaan en zelfde bouwlijn te respecteren op het gelijkvloers en de verdieping. De vorgevel is gericht naar de vorgevelbouwlijn en één zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet samenvallen met de vorgevelbouwlijn.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze kroonlijsthoogte stemt overeen met de gangbare voorschriften.	Bouwhoogte: - maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst - kroonlijsthoogte maximaal 6m boven normaal grondpeil Vloerpeil max. 0.3m boven straatniveau

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gevels en dakbedekkingen worden in eenzelfde architecturale stijl opgericht met materialen in harmonie met de omgeving.	GEVELMATERIALEN De gebouwen worden opgetrokken in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn; ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de kavel een samenhangend geheel vormen. DAKVORM Vrij te kiezen. Een helling tussen 0° en 45° is toegelaten. ZONNEPANELEN Zijn toegelaten

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplantingszone wordt vastgelegd, aansluitend aan de woning en tot op de perceelsgrens, met uitzondering voor lot 1 waar geen bijgebouw wordt toegestaan.	De bijgebouwen en de carports worden opgericht op 8m achter de voorgevelbouwlijn, met een oppervlakte van 21m ² .

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximum kroonlijsthoogte wordt opgelegd om de impact van het bijgebouw op het hoofdgebouw te beperken.	De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen, gemeten tussen normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 3m, de dakhelling is begrepen tussen 0° en 45°. Het profiel van de gekoppelde bijgebouwen wordt telkens bepaald door de eerst afgeleverde vergunning. De carports onder plat dak op de loten 8 en 9 hebben een maximale kroonlijsthoogte van 2,8m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.
De doorkijk naar de achterliggende tuin wordt vereist.	De carports worden uitgevoerd in hout of in staal en zijn open constructies.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden verder geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.	Het normaliseren van het grondpeil, tussen rooilijn en bouwlijn, op het voorliggende wegpeil is wel toegestaan. De overgangshellingen naar het oorspronkelijke peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te behouden en de verhardingen zoveel mogelijk te beperken.	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30m ² worden aangebracht. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden alleen bijgebouwen toegestaan gekoppeld aan de woning en aan elkaar.	Er zijn geen andere tuinbergingen toegestaan tenzij deze die beschreven zijn onder 2.2.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuinen zijn hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2m hoogte of uit een paal met draadafsluiting met een horizontale dwarsplaat van maximum 0,40m hoogte. Tussen de rooilijn en de achtergevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met draadafsluiting van maximum 0,80m hoogte.

3.5. WERKEN WAARVOOR GEEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING NODIG IS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit algemeen voorschrift heeft geen toelichting.	Ale werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.

4. VOORSCHRIFTEN VOOR HET UITVOEREN VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN BOVENGRONDSE HOOGSPANNINGSLIJNEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze voorschriften zijn van toepassing op , loten 7, 8 en 9, boven deze percelen bevindt zich een bovengrondse hoogspanningsleiding.	Maximum toegelaten bouw- en werkhoogte 5,60 m t.o.v. het niveau van het wegdek van de Testeltsebaan.
De uitzwaaizone is de zone langs weerszijde vanuit de buitenste geleider van de hoogspanningslijn waarin de maximum toegelaten bouw- en werkhoogte niet mag overschreden worden.	Uitzwaaizone: 17,45m.

Handwritten notes:
 Dit is de afmeting van de geleiders
 van de hoogspanningslijn. De afstand
 van de geleiders tot de buitenste geleider
 is 21,45m (5,60m + 2x8,225m)

Handwritten signature:
 [Signature]

Handwritten signature:
 [Signature]
 Notaris P. BROUWERS
 Diestseweg 19A
 3202 A Diest
 Tel. 016 50 24 20 - Fax 016 50 24 21

