

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BIJ OMGEVINGSVERGUNNING VAN 26 augustus 2022

Referentie: omgevingsloket:	OMV_2022014060
Referentie gemeente:	VERK/2022/00062
Referentie EPB-nummer:	24001-G-OMV_2022014060
Aanvrager/Exploitant:	mevrouw Véronique Peeters
Ligging:	Liersesteenweg 266
Kadastrale ligging (CAPAKEY):	afdeling 1 sectie D nrs. 56W, 56P en 56A2

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN:

Gebouw

Volume

Voorschrift

Voor beide loten: Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdieping is 12m

LOT 1: de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 8.99m

LOT 2: de breedte van de voorgevel bedraagt maximaal 9m

Toelichting

dergelijke bouwdieptes zijn gebruikelijk en het meest geschikt voor de vorm van het perceel

Kroonlijsthoogte

Voorschrift

kroonlijsthoogte bij de keuze van een plat dak: max. 6.5m

kroonlijsthoogte bij de keuze van een hellend dak: max. 6m

Toelichting

De kroonlijsthoogtes zijn zo voorgesteld dat de bouw van ruime woningen mogelijk is.

Dakuitvoering

Voorschrift

De dakkeuze is vrij.

Toelichting

Alle soorten daken komen voor in de omgeving, dus is het opleggen van een dakvorm niet van toepassing.

Inplanting

Voorschrift

De inplanting van de woningen gebeurt op 21m uit de wegas van de Liersesteenweg en op minimaal 3m uit de zijdelingse perceelsgrenzen. Op het verkavelingsplan worden de inplantingen weergegeven.

Toelichting

Dergelijke inplanting laat parkeren voor de woningen toe. Bij de inplanting van de woning is rekening gehouden met de aanpalende woningen.

Aantal bouwlagen

Voorschrift

Max. 2 bouwlagen

De verdieping onder het hellend dak mag uitgerust worden voor slaapkamers en sanitaire ruimte

Toelichting

Om te voldoen aan het hedendaags comfort, is deze ruimte noodzakelijk.

Andere voorschrift voor het gebouw

Voorschrift

complementaire bedrijvigheid is toegelaten.

Toelichting

Deze bedrijvigheid mag op de gelijkvloerse verdieping max. 100m²

Voortuinstrook

Verharding

Voorschrift

In de voortuinstrook mag max. 40% verhard worden met waterdoorlatende materialen.

Toelichting

Verhardingen in de voortuinstrook kunnen dienen als parkeerplaats of als toegang tot de woning.

Verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen.

Constructies

Voorschrift

- Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en artikel 1.3.2.2. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, met betrekking tot de toegankelijkheid en het beheer van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop vrij blijven van: elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten e.a., houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden;

Toelichting

In de vijfmeterzone vanaf de bovenkant van het talud van de waterloop mogen geen constructies geplaatst worden.

Zijtuinstrook

Verharding

Voorschrift

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen in waterdoorlatende materialen zijn toegelaten. Max. 90% van 1 zijtuinstrook mag verhard worden.

Toelichting

Deze verharding zal uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen en maakt de tuinzone en de bijgebouwen toegankelijk.

Achtertuintrook

Verharding

Voorschrift

Achter de woning mag een terras aangelegd worden van max. 30m². Bij voorkeur in waterdoorlatende materialen, indien er geopteerd wordt voor niet waterdoorlatende materialen, dient het terras direct af te wateren in de groenzone ernaast.

Toelichting

De terrasverharding mag in gesloten materialen uitgevoerd worden op voorwaarde dat de afwatering naar de tuinzone kan gebeuren waar infiltratie mogelijk is.

Constructies

Voorschrift

een totaal van max. 40m² oppervlakte aan bijgebouwen per bouwkavel met een maximale hoogte van 3m is toegelaten. Inplanting van de bijgebouwen in de achtertuin: op 1m van de grenzen of tegen de grens mits akkoord van de aanpaler.

Toelichting

dergelijke beschrijvingen geven heel wat mogelijkheden

Afsluitingen op de perceelsgrens

Uitvoering

Voorschrift

afsluitingen en hagen zijn uitsluitend toegelaten buiten de 5m-strook gemeten van de oevertop van de waterloop.

afsluitingen mogen op de grens geplaatst worden,

hagen op 0.5m van de grens of op de grens mits akkoord van de aanpaler.

max hoogte voor de bouwlijn: 1m

max. hoogte vanaf de bouwlijn: 2m

In afwijking op het advies van de provinciale dienst Waterlopen kunnen er geen afsluitingen, poorten of andere opgaande constructies binnen de 5m strook gemeten van de oevertop van de waterloop opgericht worden. Ook hagen en andere opgaande beplantingen dienen buiten deze 5m strook te worden voorzien.

Toelichting

afsluitingen en hagen kunnen zorgen voor privacy en veiligheid.

Aanvullende voorschriften voor de vijfmeterzone vanaf de bovenkant van het talud van de waterloop.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Voorschrift

- Er zijn geen reliëfwijzigingen mogelijk op de beperkte normalisatie van het terrein ter hoogte van de woning en het eventuele bijgebouw of reliëfwijzigingen nodig voor een eventuele wadi.

- Binnen de zone van 1 m van de top van de oever zijn grondbewerkingen en het gebruik van pesticiden steeds verboden.

Toelichting

Aanvullende voorschriften voor de vijfmeterzone vanaf de bovenkant van het talud van de waterloop.

