



## Voorschriften verkaveling OMV/2018/0015/V

Referentie omgevingsloket	OMV_2018137541
Projectnaam	het verkavelen in twee loten bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning
Ligging	Olenseweg 9 en 11 te 2260 Westerlo Afdeling 3, sectie A, perceel 40B2

### ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
n.v.t.	n.v.t.

### VOORSCHRIFTEN GROEPKAVEL

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<b>Oppervlakte</b>	
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: 12 meter diep en 14 meter breed voor lot 1 en 15 meter diep en 14 meter breed voor lot 2. De voorgevelbreedte dient minimum 10m te bedragen. De bouwdiepte bedraagt minimum 8m.
<b>Volume</b>	
Er wordt gekozen voor een "standaardvolume" van een open bebouwing.	<b>GABARIT</b> Er wordt een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m vastgelegd. De nokhoogte mag maximum 11m bedragen. De dakhelling mag tussen de 35° en 55° bedragen. Plat dak is toegestaan. <b>VLOERPEIL</b> Gezien het hoogteverschil tussen de percelen en de bestaande weg zal het vloerpeil op +/- 0,30m boven de as van de weg liggen.
<b>Nokhoogte</b>	
Er wordt gekozen voor een "standaardvolume" van een open bebouwing.	De nokhoogte mag maximum 11m bedragen.



<b>Kroonlijsthoogte</b>	
Er wordt gekozen voor een "standaardvolume" van een open bebouwing.	Er wordt een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m vastgelegd.
<b>Dakuitvoering</b>	
Er wordt gekozen voor een "standaardvolume" van een open bebouwing.	Er wordt een kroonlijsthoogte van maximum 6,50m vastgelegd. De nokhoogte mag maximum 11m bedragen. De dakhelling mag tussen de 35° en 55° bedragen. Plat dak is toegestaan.  Op het dak mogen constructies aangebracht worden voor aanwending van zonne-energie (zonneboilers, fotovoltaïsche cellen, 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.
<b>Type gebouw</b>	
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'.</p> <p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Aangezien de ontworpen percelen aan een bestaande straat liggen zal het bijkomende verkeer gebruik maken van de bestaande verkeersassen. Door het landelijke karakter is het ook niet aangewezen om hier de mogelijkheid te bieden voor het bouwen van een meergezinswoning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van</p>	<p>Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, <b>handel, horeca en dienstverlening en ambacht</b> zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</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 <b>50 +00</b> vierkante meter.</p> <p><b>Eventuele functies complementair aan het wonen kunnen maar voorzien worden mits de bijkomende behoefte aan parkeerplaatsen op het eigen terrein kan worden opgevangen en mits deze functies geen hinder met zich meebrengen.</b></p> <p><b>De woningen dienen verplicht gekoppeld te worden in de bouwvrije zijtuinstrook door middel van een overdekte autobergplaats, zoals in het rood voorzien op het verkavelingsplan.</b></p>

de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	
<b>Materiaalgebruik</b>	
Er wordt in de verkaveling gekozen voor de traditionele opbouw van een open bebouwing gezien de aard van de recentste bebouwingen in de onmiddellijke omgeving.	<p><b>GEVELMATERIALEN</b>  Alle gevels in gevelsteen of sierbepleistering in een lichte kleur. Eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze materialen een max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijden.</p> <p><b>DAKVORM</b>  De helling mag tussen de 35° en 55° bedragen. De bedekking van schuine daken mag bestaan uit pannen, leien, zink of koper. Plat dak is eveneens toegestaan. Zonnepanelen op de daken zijn toegestaan.</p>
<b>Inplanting</b>	
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofgebouw vastgesteld : 12 meter diep en 14 meter breed voor lot 1 en 15 meter diep en 14 meter breed voor lot 2. De voorgevelbreedte dient minimum 10m te bedragen. De bouwdiepte minimum 8m. De voorgevel is getekend op 8m uit de rooilijn.
<b>Aantal bouwlagen</b>	
De max kroonlijsthoogte en de max nokhoogte zijn hiervoor bepalend.	Kelderverdieping, gelijkvloers, bovenverdieping en verdieping onder dak zijn toegelaten.
<b>Ondergronds gedeelte</b>	
///	///
<b>Uitbouw (veranda, carport)</b>	
///	///
<b>Terrassen</b>	
Terrassen zijn toegestaan.	Terrassen mogen worden aangelegd binnen de 30m van de vergunde gebouwen voor zover ze niet in de voortuinstrook zijn gelegen.
<b>Oversteek t.o.v. het grondoppervlak</b>	
///	///
<b>Andere voorschriften voor het gebouw</b>	
///	///

<b>Verharding voortuinstrook</b>	
<p>Alle verhardingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn mogen worden aangelegd.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Behoudens de oprit en toegang tot het gebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd met groenaanplantingen..</p> <p><del>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terrassen en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</del></p> <p>Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden.</p> <p><del>Terrassen mogen worden aangelegd binnen de 30m van de vergunde gebouwen voor zover ze niet in de voortuinstrook zijn gelegen.</del></p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p><del>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</del></p>
<b>Groenaanleg voortuinstrook</b>	
<p>De delen van het perceel die niet bebouwd worden dienen als tuin te worden aangelegd en dit zowel in de voortuinstrook, zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.</p>	<p><del>Private tuinen</del></p> <p>Behoudens de oprit en toegang tot het gebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd met groenaanplantingen en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden.</p>
<b>Constructies voortuinstrook</b>	
<p>Geen constructie toegestaan</p>	<p>Geen constructies toegestaan in de bouwvrije voortuinstrook, behoudens de strikt noodzakelijke toegangen tot de gebouwen.</p>
<b>Verharding zijtuinstrook</b>	
<p>Alle verhardingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn mogen worden aangelegd.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Behoudens de oprit en toegang tot het gebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd met groenaanplantingen en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden.</p> <p><del>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terrassen en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</del></p> <p><del>Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</del></p> <p><del>Terrassen mogen worden aangelegd binnen de 30m van de vergunde gebouwen voor zover ze niet in de voortuinstrook zijn gelegen.</del></p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>

	<p><del>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</del></p>
<p><b>Groenaanleg zijtuinstrook</b></p>	
<p>De delen van het perceel die niet bebouwd worden dienen als tuin te worden aangelegd en dit zowel in de voortuinstrook, zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.</p>	<p><del>Private tuinen</del></p> <p>Behoudens de oprit en toegang tot het gebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd met groenaanplantingen en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden. Verder zijn hier geen constructies toegestaan.</p>
<p><b>Constructies zijtuinstrook</b></p>	
<p>Enkel toegestaan op min. 10m achter de achtergevelbouwlijn.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter. Plat dak is verplicht.</p>	<p><del>De woningen dienen verplicht gekoppeld te worden in de bouwvrije zijtuinstrook door middel van een overdekte autobergplaats, zoals in het rood voorzien op het verkavelingsplan.</del></p> <p>De overdekte autobergplaatsen dienen te worden voorzien van een plat dak met een hoogte van 3,00m. De voorgevel dient voorzien te worden op ten minste 5,00m uit de voorgevelbouwlijn en de achtergevel maximaal op de achtergevel van het hoofdgebouw.</p> <p>De gevels van de overdekte autobergplaats dienen te worden uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen en alle constructies die worden opgericht op de perceelgrens dienen te worden uitgevoerd in onderhoudsvrije materialen.</p> <p><del>De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximum 3m tot de bovenkant van de deksteen. Bijgebouwen mogen op de perceelsgrens worden geplaatst.</del></p> <p><del>Autogarages gekoppeld aan de woning zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook. Bijgebouwen moeten op minimum 10m achter de achtergevelbouwlijn staan.</del></p>
<p><b>Verharding achtertuintrook</b></p>	
<p>Alle verhardingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunningen nodig zijn mogen worden aangelegd.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.</p>	<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terrassen en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Terrassen mogen worden aangelegd binnen de 30m van de vergunde gebouwen voor zover ze niet in de voortuinstrook zijn gelegen.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende</p>

	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 een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
<b>Groenaanleg achtertuinstrook</b>	
De delen van het perceel die niet bebouwd worden dienen als tuin te worden aangelegd en dit zowel in de voortuinstrook, zijtuinstrook en de strook voor binnenplaatsen en tuinen.	<b>Private tuinen</b> De tuinen dienen te worden aangelegd met groenaanplantingen en als dusdanig in een goede staat te worden onderhouden.
<b>Constructies achtertuinstrook</b>	
De zone voor bijgebouwen is enkel bestemd voor bergplaatsen en hokken en garages. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter. Plat dak is verplicht.	Autogarages gekoppeld aan de woning zijn niet toegelaten in de zijtuinstrook. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. <u>Lot 1:</u> In de achtertuinstrook kan een bijgebouw worden toegestaan met een maximum oppervlakte van 12m <sup>2</sup> en een maximale nokhoogte van 3,5m, in te planten op minstens 5m uit de achtergevelbouwlijn en op 1m uit de perceelsgrenzen. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. <u>Lot 2:</u> Hier kan ofwel geopteerd worden voor een bijgebouw met een maximum oppervlakte van 12m <sup>2</sup> en een maximale nokhoogte van 3,5m, in te planten op minstens 5m uit de achtergevelbouwlijn en op 1m uit de perceelsgrenzen, ofwel voor een bijgebouw dat wordt opgericht onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>- Bijgebouwen moeten op minimum 10m achter de achtergevelbouwlijn staan.</li><li>- De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximum 3m tot de bovenkant van de deksteen.</li><li>— <del>Bijgebouwen mogen op de perceelsgrens worden geplaatst.</del></li><li>- Bijgebouwen dienen te worden opgericht op minimaal 3,00m uit de perceelsgrenzen.</li></ul>
<b>Materiaal afsluitingen op de perceelgrens</b>	
Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.	Draadafsluitingen en hagen bestaande uit streekeigen beplanting zijn toegestaan.

	<b>Alle materialen zijn toegestaan.</b>	
<b>Uitvoering afsluitingen op de perceelgrens</b>		
Voldoende hoge afsluitingen zijn nodig om voldoende privacy te garanderen.	Maximale hoogte <b>van de draadafsluitingen en hagen bedraagt 2m.</b>	
<b>Andere voorschriften voor de tuinzones</b>		
Dit hoeft geen toelichting	Binnen de zone van de achtertuin mogen zaken worden opgericht die vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning. <b>en dit volgens de normale tuininrichting zoals daar zijn: beperkte tuinberging (10 m<sup>2</sup>) met een beperkte nokhoogte van 3m, een serre, siervijvers...</b>	

### VOORSCHRIFTEN KAVELS

KAVEL	TOELICHTING	VOORSCHRIFT
	n.v.t.	n.v.t.

