

STAD TIENEN DOSSIER V 1387
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdend met de nabije ligging van de dorpskern van Oplinter bij Tienen, de goed bereikbare omliggende agglomeratie van Tienen, de goede aansluiting op de steenweg naar St.-Truiden & Diest, de E40, de overwegende woonfunctie binnen deze kern, de vrij goede ontsluiting via het verkeersnet en openbare transportdiensten, de voorzieningen in de gemeentekern / aanpalende steden, ontspanningsmogelijkheden etc. wordt geopteerd voor een ééngezinswoning. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover zij niet afsplitsbaar zijn van de woning (zie vlaamse codex R.O., zorgwoningen).	Een halfopen ééngezinswoning op het bouwlot 1, is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het woongebied. Meergezinswoningen op het bouwlot zijn uitgesloten uitgezonderd de voorzieningen noodzakelijk bij zorgwoningen (regelgeving zie Vlaamse codex R.O.). Lot 1B & 2 zijn uit de verkaveling gesloten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, nevenbestemmingen kunnen voor zover verenigbaar met de woonfunctie. Deze complementaire activiteit kan voor zover zij evenwichtig blijft t.o.v. de hoofdbestemming.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfuncties, vrij beroep,... zijn toegelaten, mits de activiteiten niet meer dan 100 m ² van de bewoonbare oppervlakte in beslag neemt.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestemming is aanvullend met deze van het hoofdgebouw.	De aanpalende bijgebouwen hebben een aanvullende functie mits verzoenbaar met de hoofdfunctie zoals een bestemming als carport, garage, berging of leefruimte.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuin zal als groenbuffer opgevat worden zodat de privacy t.o.v. omliggende woningen max. gegarandeerd wordt.	De niet bebouwde delen zijn uitsluitend in gebruik als tuin met eventueel verzoenbare infrastructuur zoals tuinpaden, inrit zwembad of vijver, terras, ...conform de vigerende regelgeving en vrijstellingsbesluit

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bouwlot komt in aanmerking voor een halfopen bebouwing waarbij een bouwvrije strook links van min. 3 m gerespecteerd wordt of zoals aangegeven op plan.	Een ééngezinswoning is voorzien in halfopen verband met een hedendaags familiaal karakter.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is in die hoedanigheid opgesteld dat de privacy en het grondgebruik zo efficiënt mogelijk is waarbij de mogelijkheid er in bestaat te parkeren voor / achter of naast de woning.	De inplanting werd grafisch aangegeven op plan waarbij een inplanting voorgesteld wordt in navolging van de andere (meer recente) woningen in de straat. De voorgevellijn situeert zich zoals aangegeven op plan. De bouwdiepte bedraagt max. 15 m op de gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Zijdelingse bouwvrije strook van min. 3m.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgestelde gabarithoogte sluit aan met de meest voorhanden typologie in de straat bestaande uit woningen met meestal 2 bouwlagen en een zadeldak.	GABARIT Bouwhoogte onder de kroonlijst bedraagt 5.50 meter +/- 1m t.o.v de gemiddelde natuurlijke maaiveldhoogte tussen de voorste en achterste gevellijn van de ontworpen woning. De daken hebben een hellingsgraad tussen 0° en 40°. Hierdoor zijn zowel platte daken als hellende daken toegelaten. Platte daken worden momenteel maatschappelijk goed geaccepteerd in woongebied en ze zijn efficiënter inzake de tendens naar energiezuinigheid.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning zal opgericht worden in een combinatie van nieuwe en traditionele materialen waarbij een hedendaagse vormgeving de vernieuwing accentueert evenwel met respect en in harmonie met het bestaande karakter van de dorpskern.	GEVELMATERIALEN Alle constructies worden opgetrokken in materialen die esthetisch verantwoord zijn en waarvan de duurzaamheid gekend is. De combinatie van nieuwe en traditionele materialen zijn toegestaan voor zover zij een samenhangend geheel kunnen vormen. DAKVORM Zadeldak, platdakconstructie of een combinatie van beide kan. In geval geopteerd wordt voor een zadeldak zal de dakhelling max. 40 ° bedragen.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen kunnen in overleg met aanpalende op de perceelsgrens ingeplant worden op max. 25m achter de voorste bouwlijn met een max. grondoppervlakte van 30m ² .	De bijgebouwen kunnen op de perceelsgrens worden ingeplant. De gekoppelde inplanting op de grens is slechts mogelijk mits schriftelijk akkoord van aanpalende eigenaar(s). In het andere geval is een inplanting mogelijk op min. 2m van de perceelsgrens.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume blijft beperkt tot 1 bouwlaag.	De nokhoogte van het bijgebouw blijft beperkt tot max. 3.50 m t.o.v. het bestaande maaiveld en telt slechts 1 bouwlaag.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw zal in harmonie met het hoofdgebouw opgetrokken worden. Gebruik van andere materialen kan voor zover zij duurzaam en esthetisch verantwoord zijn. Een stijlbreuk tussen beide bouweenheden kan mits zij ondanks hun verschillen een samenhangend geheel kunnen vormen.	Het gebouw is opgericht met degelijke materialen en vormt een coherent geheel met het hoofdgebouw waarbij ruimte gelaten wordt voor hedendaagse architectuur.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verordeningen inzake hemelwaters moeten nageleefd worden.	De constructie is opgericht met degelijke materialen met oog voor ecologie, duurzaamheid en een esthetische samenhang met de omgeving. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg of andere, aangesloten op een infiltratiestructuur of aanwendbaar voor herbruik. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is of aangesloten zijn op een infiltratiestructuur.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone tussen het hoofdgebouw en de weg zal genormaliseerd kunnen worden. Andere reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk. Er zijn geen belangrijke niveau tussen de rijweg en het perceel.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan uitgezonderd deze nodig voor een bruikbare aansluiting tussen woning / carport / staanplaats en de voorliggende weg.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is enerzijds de bedoeling een bebouwde omgeving zonder parkeerproblemen te combineren met een ecologisch accent van groen – waterbeheersing en een energiezuinige architectuur. Verhardingen moeten dan ook beperkt blijven tot nuttig bruikbare oppervlakten	Verhardingen moeten beperkt blijven tot max. een terras van 40 m ² achter het gebouw eventueel op niveau van de vloerplas. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden / oprit mogen voorzien worden omrand door groenaanleg. De noodzakelijke (uitgezonderd terras) opritten en paden worden aangelegd met waterdoorlatende verhardingen. Vooraan kan deze gedeeltelijk ingericht worden als parking.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuin wordt max. ingekleed met een groenscherm van struikgewas, heesters en bomen conform de wettelijke bepalingen. Het gebied kan hierdoor haar groene karakter optimaliseren.	Binnen de zone van de achtertuin mogen grasperken al dan niet aangevuld worden met heesterpartijen en hoogstambomen of andere inrichtingen rekening houdend met de vigerende regelgeving en vrijstellingsbesluit.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuin kan afgesloten worden met een draadafsluiting gecombineerd met een groenscherm wat de privacy en de groene inkleding ten goede komt.	AARD Achter de zone van het hoofd / bijgebouw mag een scheidingsmuur worden opgetrokken van max. 2m50 hoogte (t.o.v. omliggend maaiveld) enkel met de gekoppelde woning op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormt met het gebouw en dit in overleg / akkoord van aanpalende. Deze kan tot op max. 18 m van de voorgevellijn en komt de privacy op het terras ten goede. In de verdere perceelsgrens mag enkel een groene scheiding of afsluiting aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen) van max. 2m00 hoogte (t.o.v. omliggend maaiveld) en komt de privacy ten goede. AFMETINGEN Draadafsluiting tot max. 2 m hoogte. Bomen en hagen op wettelijke afstand en hoogte