

GEMEENTE TESSENDERLO-HAM
DOSSIERNR. GEMEENTE: 2024VA005
DOSSIERNR. OMGEVINGSLOKET:OMV_2024112030
AANTAL KAVELS: 2
BEBOUWINGSVORM: OPEN BEBOUWING
LIGGING: SCHOTERWEG ZN



1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwingen, passend binnen de bestaande typologie in de omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de wetgeving ter zake.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De verdieping en zolderverdieping mogen niet worden ingericht als leefruimte: enkel bergruimten, badkamers en slaapkamers worden toegestaan op deze verdiepingen.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf (met uitzondering van complementaire functies). Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: • De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; • De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, met een maximale oppervlakte van 40% van de bebouwde vloeroppervlakte en in totaal niet meer dan 50m². • Het betreft slechts 1 nevenfunctie. • Enkel te voorzien op het gelijkvloers. • Ook de leefruimtes van de woning moeten op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd worden. • Niet gelegen in een vrijstaand bijgebouw. • De complementaire functie mag geen overlast veroorzaken voor de omwonenden (geur, geluid,... etc.) • De bijkomende parkeerbewegingen in functie van de complementaire activiteit moeten opgevangen worden op het eigen perceel.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen dienen een ondergeschikte eenheid te vormen ten opzichte van het hoofdgebouw	Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel ingericht worden als tuinhuis/-berging horende bij de woonfunctie van het perceel. Garage of carport wordt uitgesloten. Handelsactiviteiten, wonen of bedrijvigheid worden niet toegestaan in bijgebouwen.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy.	Private tuinen. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen, met uitzondering van de ondergeschikte schakelementen gekoppeld aan het hoofdgebouw, geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. <u>Uitgezonderd:</u> - Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat. - Een carport in de zijtuinstrook (zie punt 2.3).

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing, passend binnen de bestaande typologie in de omgeving	Open bebouwing. Maximaal één eengezinswoning per kavel. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod, met uitzondering van een carport.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de gemeente. Ze zorgt voor een bewust gewilde ritmiek	De inplanting van de gebouwen is weergegeven op het verkavelingsontwerp. De voorgevelbouwlijn wordt stapsgewijs terugspringend en evenwijdig met de straat voorzien. LOT 1: Op minstens 8m van de rooilijn. LOT 2: Op minstens 10,52m van de rooilijn. De ingetekende voorbouwlijn volgens het verkavelingsplan moet gevolgd worden. De vrijstaande zijgevels worden ingeplant op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens (met uitzondering van eventuele carportconstructies, zie punt 2.3.) De achtergevellijn ligt op: • Maximaal 20m achter de bouwlijn voor het gelijkvloers; • Maximaal 15m achter de bouwlijn voor de verdieping.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	GABARIT Bouwdiepte: • Gelijkvloers: 20m • Verdieping: 15m Maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Kroonlijsthoogte: 6,50m vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.

	Ondergrondse parkeergarages zijn niet toegestaan. Een smalle toegang (1m nuttige breedte) tot het ondergrondse volume is toegestaan. Deze toegang mag omrand worden met een balustrade van 1m hoogte. DAKVORM Plat dak of hellend dak minimum 0° en maximum 45°. Nokhoogte: maximum 11m vanaf de dorpel. VLOERPEIL 30cm tot max. 60cm boven de as van de weg.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gebruikte materialen moeten passen in de omgeving.	GEVELMATERIALEN Er moet gebruik gemaakt worden van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen, bepleistering, etc. Deze zijn vrij te kiezen met uitzondering van industriële materialen. Maximaal 20% van de gevels wordt afgewerkt met hout, maximaal 20% van de gevels wordt afgewerkt met metaal Zonnepanelen of zonneboilers zijn toegelaten op voorwaarde dat ze geïntegreerd zijn in het hellende dakvlak. Op platte daken is de voorziening van zonnepanelen toegelaten met een maximale hoogte van 1m (enkel van toepassing voor de hoofdwoning, op bijgebouwen met een plat dak is het plaatsen van zonnepanelen vergunningsplichtig).

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen zijn mogelijk mits ze ingericht worden onder de gebruikelijke betekenis van een woningbijgebouw: tuinberging.	Bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 3m achter de achtergevelbouwlijn. Inplanting ofwel: • Op 1m uit de perceelsgrenzen; • Op de perceelsgrens (mits schriftelijk akkoord van de aanpalende, verplicht aan te duiden op de bouwplannen).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3m en de nokhoogte wordt beperkt tot 4,50m, zodat	De totale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 40m².

de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 m en een nokhoogte van 3,50m. Dakvorm is vrij. Een bijgebouw op de perceelgrens moet steeds worden afgewerkt met een plat dak.
--	--

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Ze kunnen in andere materialen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen (geen metaal- of betonpanelen of golfplaten). Voor bijgebouwen geplaatst op de perceelsgrens worden de gevels op de perceelsgrens verplicht afgewerkt in esthetisch verantwoorde materialen, die onderhoudsvrij zijn (geen hout), tenzij de aanpalende buur een verklaring toevoegt dat hij akkoord gaat met een andere afwerking.

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting.	Carportconstructies in de zijtuinstrook worden toegestaan mits voldaan is aan volgende voorwaarden: • Het volume ondergeschikt blijft; • Aansluitend tegen het hoofdgebouw; • Terugspringend t.o.v. de voorgevel (min. 2m achter de voorgevellijn); • Een minimum afstand te respecteren naar de zijkavelgrens van 0,6m. Bij akkoord van de aanpalende mag de carport op de perceelsgrens geplaatst worden; • Een transparante open constructie, geen afgesloten constructie; • De oppervlakte bedraagt max. 21m²; • Breedte maximum 3m; • De afsluiting op of tegen de perceelsgrens moet kunnen doorlopen indien de carport niet gekoppeld is aan een aanpalende carport; • Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd; • Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken;

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	Maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3m. Dak met een hellingsgraad tussen 0° en 15°. De afwatering moet op het eigen perceel gebeuren.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting.	Hout of aluminium. Carports worden niet toegestaan in gevelmetselwerk of crepi. Bij plaatsing van de carport op de perceelgrens moet het materiaal op de perceelgrens onderhoudsvrij zijn.

2.4. 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. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Er moet minstens 50% van het perceel groen aangekleed worden (door het planten van grassen, struiken, bomen...) Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Bij de inplanting van de gebouwen moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden in de zone dichters dan 1m van de zijdelingse perceelgrenzen. In deze zones moet het niveau van de aangrenzende percelen gerespecteerd worden. Reliëfwijzigingen in de tuinzone zijn verboden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren met aandacht voor infiltratie van regenwater.	Terrasen moeten beperkt blijven. Max. 35% mag aangelegd worden in waterdoorlatende klinkers. Overige verhardingen moeten voorzien worden in volledig waterdoorlatende verharding zoals kiezel, grasdallen, grind. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Beplanting (hagen, gras, etc...) in de overige voortuinstrook is verplicht. De voortuinstrook moet uit minimum 50% groenzone bestaan. Maximum 1 inrit per perceel met een maximum breedte van 4m.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Hemelwaterputten, infiltratiebekkens, bufferbekkens e.d.m. dienen te worden aangelegd op minstens 2m uit de rooilijn aan de straatzijde.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om voldoende privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig. De groene afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de aangrenzende kavels, versterken het groen als drager binnen de woonwijk en hebben een belangrijke ecologische functie.	AARD In de zij- en achtertuinstrook, mag enkel een groene afscheiding worden aangebracht (hagen, draadafsluiting, draad + haag,...). In de afsluiting mag een poort worden aangebracht. In de voortuinstrook mogen ook afsluitingen uit gevelmetselwerk aangebracht worden AFMETINGEN Zijtuinstrook en achtertuinstrook: maximale hoogte 2m. Voortuinstrook: • Maximale hoogte doorzichtige afsluitingen 2m • Maximale hoogte niet doorzichtige afsluitingen 1m.

4. ALGEMEENHEDEN

4.1. ALGEMENE MAATREGELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	• Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, moeten afgewerkt worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende. • Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen moet beperkt worden tot maximum 1/3de van de gevelbreedte. Ze mogen niet tegen de mandelige perceelsgrens aangebouwd worden. Dakkapellen zijn enkel mogelijk in de voorgevel. • Het is niet toegelaten om een continue drainage van het grondwater uit te voeren. Een tijdelijke bronbemaling voor het bouwen van de werken is evenwel toegestaan mits de nodige wetgeving in acht wordt genomen. • Er moet maximaal rekening gehouden worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur. • Ieder ontwerp moet de oriëntatie voorop stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten. • Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin). • De afvloei van hemelwater naar andere loten op de verkaveling is verboden. Iedere kavel neemt de nodige maatregelen om alle eigen hemelwater op zijn kavel op te vangen en te bufferen. • Dakterrassen zijn niet toegelaten