

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN BIJSTELLING VAN
DE VERKAVELINGSVERGUNNING DD 13/02/1969 – LOT 1 (OMGEVINGSLOKET
RESPECTIEVELIJK LOT 1 EN LOT 2)**

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De loten kunnen niet worden voorzien van een meergezinswoning.	Per lot één eengezinswoning met landelijk karakter.	Enkel ééngezinswoningen type halfopen bebouwing op lot 1 en lot 2, met inbegrip van zorgwoningen, kunnen worden voorzien op de betreffende loten. Lot 3 is gelegen in agrarisch gebied en wordt uit de verkaveling uitgesloten. Lot 4 is de bestaande woning en wordt eveneens uit de verkaveling uitgesloten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	De constructies moeten voldoen aan de minimum normen, voorgeschreven door de Wet inzake de premie voor aanbouw	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrij beroep en dienstverlening, 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 50m ² ; 3° parkeergelegenheid voor deze nevenfunctie moet kunnen gerealiseerd worden op eigen terrein.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Binnen het woongebied mogen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht met een andere functie dan de woonfunctie. Deze bijgebouwen kunnen gebruikt worden als bergplaats (bv. tuinmateriaal), garage, stal, zonnepanelen,....	De bijgebouwen mogen alleen dienstig zijn als garage of bergplaats.	Afzonderlijke bijgebouwen mogen worden opgericht met verscheidene uiteenlopende functies behalve de woonfunctie. Afzonderlijke zonnepanelen vallen eveneens onder de noemer bijgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Omwille van de woonfunctie op de kavels wordt het niet bebouwd gedeelte in de onmiddellijke omgeving van de woningen voorzien voor private tuinen.		Voornamelijk private tuinen. Openluchtzwembaden, tuinhuisjes, tuinpaden en opritten zijn toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving komen zowel halfopen als open bebouwingen voor met verschillende bouwvrije zones.	Per lot één eengezinswoning met landelijk karakter en maximum twee bewoonbare niveau's. De zijdelingse bouwvrije strook zal overal minstens 4m bedragen.	Halfopen bebouwingen op lot 1 en lot 2 met een bouwvrije zijdelingse strook van min. 3,00m.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken.	Bouwlijn zoals aangeduid op plan, op ... m uit de as van de weg. De voorbouwstrook zal 5m bedragen. Maximum bouwdiepte: voor het hoofdgebouw: 12,0m voor het bijgebouw: 8,0m Het hier bijgevoegd modelprofiel zal gevolgd worden voor alle aan elkaar te bouwen woningen der verkaveling (gesloten en half-open bebouwingen).	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De woningen worden op minstens 6,00m van de rooilijn opgetrokken. De gevelbreedte bedraagt max. 8,00m. De bouwdiepte voor het gelijkvloers bedraagt max. 18,00m en voor de 1 ^{ste} verdieping max. 12,00m.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpas gelijkvloerse verdieping 0.00m De kroonlijsthoogte en dakvorm van de gekoppelde woningen worden vastgelegd zodat deze woningen 1 harmonisch geheel zullen vormen en om meer zekerheid omtrent de bouwhoogte te geven aan mogelijke kopers	Bouwpeil op minstens 20cm boven de wegruim. Hoogte tussen de kruin van de weg en de kroonlijst: - voor alleenstaande gebouwen min. 3,20m en max. 6,20m. - voor de aaneengebouwde woningen: 6,20m. Afwijkingen	De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 30cm boven de pas van de voorliggende straat of het aanpalend maaiveld. De hoogte van alle bebouwingen, gemeten tussen het peil van het gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt ter hoogte van de voorgevel maximaal 6,20m. De hoogte van de uitbouw

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de vooropgestelde inplanting van het hoofdgebouw met woonfunctie, is er slechts mogelijkheid een afzonderlijk bijgebouw, garage of serre in te planten met een beperkte oppervlakte.	Per lot is één dienstgebouw toegelaten met een max. oppervlakte van 35m ² . Inplanting garages en bergplaatsen zoals aangeduid op plan. Bedrijfsgebouwen worden toegelaten op minstens 30m achter de voorgevellijn.	Voor alle loten kan of een bijgebouw of garage of serre of carport worden voorzien in de onmiddellijke omgeving van het hoofdgebouw en tot op 1,00m van de perceelsgrens of mits goedkeuring van de gekeurde op de scheidingsgrens. De oppervlakte wordt beperkt tot maximaal 40,00m ² . In de bouwrijpe zijdelingse strook kan een carport of woonvertrek worden voorzien tot tegen de perceelsgrens mits het uitdrukkelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.	Maximale hoogte 3,00m onder kroonlijst en afgewerkt met een plat dak. De maximale hoogte van bedrijfsgebouwen is 3,50m.	De kroonlijsthoogte wordt beperkt tot max. 3,00m indien deze wordt afgewerkt met een plat dak en max. 2,50m indien met een zadeldak met nokhoogte van max. 4,50m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Dienstgebouwen in zelfde materialen als het hoofdgebouw. Bedrijfsgebouwen uit te voeren in degelijk opgevoegd baksteen metselwerk of een ander materiaal dat door het Schepencollege als esthetisch wordt beschouwd.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw 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		Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende of halfwaterdoorlatend materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de

uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.		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	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niveau van het terrein ligt op de voorbouwlijn ongeveer 70cm hoger dan het niveau van de voorliggende straat en stijgt lichtjes verder naar achter toe. Op de achterste perceelgrens is er een niveauverschil van ongeveer 1,35m t.o.v. de as van de voorliggende straat. Van oost naar west is het niveau ongeveer vlak.</p> <p>Aanzienlijke reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.</p>		<p>Eventuele ophogingen en uitgravingen dienen beperkt te blijven tot de strikt noodzakelijke niveauwijzigingen voor de oprichting van de woningen. Het ophogen van de tuinzone is niet toegestaan. De aanleg van terrassen op niveau van de woningen kan worden toegestaan over een max. bouwdiepte van 4,00m. Een 3,00m brede zone rondom het terras mag glooiend of in trapvorm worden aangevuld tot het terrasniveau.</p> <p>Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen moet over een min. breedte van 1,00m het oorspronkelijke maaiveldniveau worden aangehouden.</p> <p>Afritten naar ondergrondse kelder of garage zijn verboden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.</p> <p>Verhardingen en liefst zoveel mogelijk waterdoorlatende dienen te worden beperkt.</p>		<p>Zijtuin en achtertuin: Terrasverhardingen moeten onmiddellijk aansluiten aan de bebouwing en mogen samen met andere niet-overdekte constructies max. 32,00m² bedragen.</p> <p>Voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. M.u.v. terrassen moeten alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken i.f.v. terrassen zijn enkel toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze zones (met bebouwing en verharding) dient de tuin aangelegd te</p>

		<p>worden met groenaanplantingen. De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot maximaal 80,00m² per goed, de strikt noodzakelijke toegangen niet meegerekend.</p> <p>Voortuin: In de voortuinstrook is een verharding tot max. 50% (incl. strikt noodzakelijke toegangen) van die zone toegelaten. Alle verhardingen in de voortuin dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de tuinzone dient gevrijwaard te blijven. Gebouwen en verhardingen dienen tot een min. te worden beperkt.		Enkel de bijgebouwen zoals voorzien in 2.2 kunnen aanvaard worden, alsook de vrijgestelde niet-overdekte constructies en de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues, tuinmuurtjes en speeltoestellen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met het groene karakter van de omgeving zijn tuinafsluitingen, die in het kader passen mogelijk, om de privacy te vrijwaren.	<p>Zijn alleen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - langs de zijdelingse perceelgrenzen: een levendige haag op draad of traliewerk met grote mazen en metalen of betonnen palen van max. 1,50m hoogte gehecht. - langs de straatzijde: een levendige haag van max. 0,50m hoogte of een laag muurtje of paal in geemperde kleu, ten hoogte 0,50m boven het normale grondpeil komend. 	<p>AARD</p> <p>Perceelsgrenzen afsluiten met hagen, flexdraad of hout zijn toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Afsluitingen gecombineerd met heidematten en houten paneelafsluitingen zijn toegelaten.</p> <p>Bij gekoppelde bebouwing mag aansluitend op het bouwvolume op de perceelgrens een muur opgetrokken worden van max. 2,00m hoog en 4,00m lang. De muur dient opgetrokken te worden in dezelfde materialen als de woning.</p> <p>In de voortuin mag een dichte afsluiting tot een max. hoogte van 1,50m (inclusief toegangspoort oprit). Een open daadafsluiting mag tot een hoogte van 2,0m.</p>

3.5. PARKEERVOORZIENINGEN

Toelichting	Bestaand stedenbouwkundig voorschrift	Nieuw stedenbouwkundig voorschrift
Parkeren dient georganiseerd te worden op eigen terrein.		Er dienen minstens 2 autostaanplaatsen (al dan niet inpandig) voorzien te worden per lot. Opritten en parkeervoorzieningen in open lucht zijn aan te leggen in waterdoorlatende verhardingen. Opritten zijn hierbij beperkt tot een maximale breedte van 4,50m.

Te Lierde, 02 augustus '23