

OVERZICHT VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN
PROJECTNUMMER OMV_2022034042
INTERN NUMMER 20227_VV

Gemeente Tremelo Onze-Lieve-Vrouwelaan / Van Roostlaan afdeling 1, sectie A nr. 365/M2

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Lot 1 en 2 : een ééngesinswoning, met inbegrip van zorgwoning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van het verkavelingsproject ligt op wonen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht 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 100 m ² . 3. de complementaire functie is niet verkeersgenererend. 4. de complementaire functie bevindt zich op het gelijkvloers. 5. het aanleggen van noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de complementaire functie, zonder dat de voorschriften rond tuinaanleg overschreden worden. 6. De professionele activiteiten kunnen alleen uitgeoefend worden door diegene die gedomicilieerd is op dit adres. Er kunnen geen andere personen tewerkgesteld worden.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Er worden geen bijgebouwen toegestaan omwille ligging in woonparkgebied.	
--	--

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor een maximale dieptewerking ten voordele van de privacy. Door de zijdelings grenzen te definiëren en door de achtertuinzone minimaal 10m te voorzien.	
---	--

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het straatbeeld vertoont vooral open bebouwingen. De eigendom bevindt zich buiten het centrum van Tremelo en is gelegen in een woonparkgebied.	Lot 1 en 2 : open bebouwing, zoals afgebeeld op het vergunde verkavelingsplan. Het gebouw heeft maximaal twee bouwlagen (zie verder) Een kelderverdieping is toegestaan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is gebaseerd op en rekening houdend met de omliggende bebouwing, de perceelsdiepte en de ligging in woonparkgebied.	- de bouwlijn ligt zoals voorgesteld op plan vergunde toestand; - alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op minimaal 6m van de zijdelingse perceelsgrens en zoals voorgesteld op plan ontworpen toestand; - de bouwdiepte bedraagt max. 15m op het gelijkvloers en max. 12m op de verdieping. - maximale bebouwbare oppervlakte is 250m ²

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	GABARIT - de helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 45°. - de kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt maximaal 6m voor een woning met hellend dak en maximaal 6,50m voor een woning met plat dak tot een bouwdiepte van max. 12 meter, overige diepte tot max 15 meter: min. 3,00 m tot max. 3,50m VLOERPEIL Max. 0.50 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting nodig.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. De materialen dienen echter esthetisch en duurzaam verantwoord en aangepast aan de bosrijke omgeving te zijn. DAKVORM Vrij te kiezen; Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Geen bijgebouwen toegelaten

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of toegepast met een brede voeg. Waterdichte verhardingen zijn beperkt toegelaten. Achter de woning en aansluitend daarmee kan een terrasverharding van max. 25 m ² . De voortuin is vrij van alle bebouwing, met uitzondering van één strikt noodzakelijk toegang naar de voordeur met een maximale breedte van 1,20 meter, één oprit naar de woning en maximum twee niet overdekte parkeerplaatsen niet rechtstreeks grenzend aan de uitgeruste weg. Er is slechts één geclusterde toegang van maximaal 4 meter mogelijk ter hoogte van de uitgeruste weg. Onmiddellijke bezinking dient mogelijk te zijn.

3. 3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein waar opmerkelijke reliëfwijzigingen niet wenselijk/nodig zijn.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over de ganse oppervlakte van het terrein. Enkel de toegang tot de woning mag worden genivelleerd in functie van het bestaande maaiveld. Voor het overige worden géén reliëfwijzigingen toegestaan. Voor de rest van het perceel dient het oorspronkelijk reliëf volledig gerespecteerd te blijven. Het ontwerp van de woning dient aangepast aan het reliëf van het terrein; Er worden geen garages toegestaan onder het peil van de voorliggende weg. Bestaande baan- en afwateringsgrachten dienen behouden te blijven; Bij een omgevingsvergunningsaanvraag dient minstens één dwars- en één langsdoorsnede van het terreinprofiel toegevoegd te worden. Bijkomende terreinsneden kunnen gevraagd worden indien dit vereist is om een goede beoordeling te maken.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een groen karakter te behouden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient nabij het hoofgebouw te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor toegang en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

	Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. Bij een eventuele bouwaanvraag dient er een verhardingsplan te worden voorgelegd.
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>De voor- en zijtuinen zijn in principe vrij van constructies behalve noodzakelijke verhardingen toegangen en afsluitingen.</p> <p>Slechts 10% van de perceeloppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten en dergelijke.</p> <p>Op het overige deel van het perceel moet het bos behouden blijven. Of moet nieuw hoogstammig groen worden aangeplant over een breedte van min. 5m.</p> <p>Er moet in deze zone voor hoogstammig groen minstens één boom per 10m² van deze zone staan. Het tweede criterium voor de inrichtingen en het beheer is de 'bedekkingsgraad'. Dit is de verhouding van de totale oppervlakte van alle kroonprojecties (van de volwassen bomen) ten opzichte van de totale oppervlakte van deze zone. Deze moet minstens 50% bedragen. Bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen moet dit gestaafd worden op het inplantingsplan met een berekening.</p> <p>De eventuele nieuwe beplantingen worden uitgevoerd, het eerste volgende plantseizoen volgend op het beëindigen van de ruwbouwwerken;</p> <p>De eventuele nieuwe aanplant bestaat uit streekeigen, inheemse, hoogstammige loof- en/of fruitbomen, met een plantformaat 10/12.</p> <p>Alle nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen om de aanplant te laten slagen. Dit omvat, maar is niet beperkt tot, een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, het gebruik van een steunpaal of wortelverankering, en het aanbrengen van een bescherming tegen wildvraat indien vereist.</p>
Het bos moet maximaal bewaard blijven.	<p>Het fysiek vellen van de bomen kan enkel na het bekomen van een omgevingsvergunningsaanvraag voor stedenbouwkundige handelingen namelijk het vellen van hoogstammige bomen.</p> <p>Voor wijzigingen in de zone bos (cf. bosbouwkundige maatregelen), met behoud van de ruimtelijke functie 'bos' moet een kapmachtiging verkregen worden bij het Agentschap voor Natuur en Bos. In bos is het verboden om ingrijpende wijzigingen en beschadigingen aan de bodem, de strooisel- en kruidlaag toe te brengen. Omvorming van bos naar tuin, aanplanten van sierstruiken, heesters of sierconiferen, aanleg van grasperk, gazon, bloemperken of andere tuinelementen, inbreng</p>

	van landbouw- of tuingewassen, wijzigen van de struiklaag of de kruidlaag, houden van dieren, storten van afval en plaatsen of in stand houden van onvergunde constructies is niet toegestaan in het bos.
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Elk perceel kan worden voorzien van een afsluiting. Deze kan alleen bestaan uit een draadafsluiting open afsluiting in draad of draadgaas en/of een levende inheemse haag van maximum 1,80 meter hoogte t.o.v. het natuurlijk maaiveld.</p> <p>In de zone voor bos kunnen uitsluitend palen met twee gladde draden geplaatst worden, ofwel een gaasdraad van maximum 1,10m (passage ree) waarbij minstens de twee onderste maasvakken een minimum maaswijdte van 15 cm hebben en/of een inheemse haag van maximum 1,80 m (de hoogtes zijn telkens gemeten ten opzichte van het natuurlijk maaiveld). Een horizontale dwarsplaat ter hoogte van het maaiveld is in elk geval niet toegelaten. Deze maatregelen zijn nodig om de migratie van dieren niet te verhinderen.</p>