

"Onderhavige documenten maken integraal deel uit van de akte verleden voor mij, notaris Peter Drlezen, te Tienen op heden ... 2020/176931 ... Deze documenten werden tegelijk met voormelde akte door alle partijen in gezegde akte geparafeerd en ondertekend en ik, notaris, heb deze documenten

STAD TIENEN OMV\_2020176931  
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVAAG TOT EEN NIEUWE VERKAVELINGVERGUNNING.

# 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

## 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Rekening houdende met de ligging langs de stadskern van Tienen met een lokaal voorzieningsniveau, de overwegende woonfunctie binnen deze kern en de goede ontsluiting via het verkeersnet en openbare transportdiensten, wordt geopteerd voor ééngesinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover zij niet afsplitsbaar zijn van de woning (zie vlaamse codex R.O., zorgwoningen).	Een open eengezinswoning op elk bouwlot is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het woongebied en de omgeving. Meergezinswoningen op het bouwlot zijn uitgesloten uitgezonderd de voorzieningen noodzakelijk bij zorgwoningen (regelgeving zie Vlaamse codex R.O.)

### 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 niet meer dan 50 % van de nuttige oppervlakte in beslag neemt.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan de volgende vereisten is voldaan: 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 m².

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestemming is aanvullend met deze van het hoofdgebouw.	Het bijgebouw heeft een aanvullende functie bij het hoofdgebouw mits verzoenbaar bij de hoofdfunctie van het woongebied. Deze bijgebouwen kunnen in aanmerking komen als bijkomende leefruimte of een bestemming die deze kan aanvullen of verrijken.

## 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, terras, barbecue ... Bestaande aanplantingen worden zoveel mogelijk gespaard.

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bouwloten komen in aanmerking voor open bebouwingen waarbij een bouwvrije strook van min. 3 m gerespecteerd wordt of anders zoals indicatief aangegeven is op plan.	Er wordt telkens een ééngezinswoning voorzien in open verband met een hedendaagse familiaal karakter.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is in die hoedanigheid opgesteld dat de privacy en grondgebruik zo efficiënt mogelijk is waarbij de mogelijkheid er in bestaat te parkeren in, voor of naast de woning.	De inplanting werd grafisch aangegeven op plan. De bouwdiepte bedraagt max. 15 m op de gelijkvloers en 12 m op de verdieping. Tussen het openbaar domein en de nieuwe woning zal minimum 5 m en maximum 8 m liggen over de gehele voorgevelbreedte.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgestelde gabarithoogte sluit aan met de meest voorhanden typologie langs de straat bestaande uit woningen met 2 bouwlagen en zadeldak.	<b>GABARIT</b> Bouwhoogte van de kroonlijst bedraagt 5m50 +/- 1m t.o.v. de gemiddelde bestaande maaiveldhoogte op de bouwlijn.

#### 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 residentiele omgeving.	<b>GEVELMATERIALEN</b> 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 vormen.  <b>DAKVORM</b> Zadeldak, platdak constructie of een combinatie van beide kan. In geval geopteerd wordt voor een zadeldak zal de dakhelling min. 25 ° en max. 40 ° bedragen.

### 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw sluit aan op het hoofdgebouw binnen de afbakening aangegeven op plan, rekening houdend met een bouwdiepte van max. 15m op de gelijkvloers en 12m op de verdieping.	Het op het hoofdgebouw aansluitende bijgebouw overtreft de max. bebouwbare oppervlakte niet, met een max. bouwdiepte van 15m t.o. de voorgevellijn.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume blijft beperkt tot 1 bouwlaag.	De kroonlijsthoogte van het bijgebouw blijft beperkt tot max. 3.50 m t.o.v. het genormaliseerde maaiveld (straatniveau) en telt slechts 1 bouwlaag. Rekening houdend met de niveauverschillen van het Lot 2, waarbij de achtergelegen tuin deels hoger gelegen is, kan op het aansluitend bijgebouw een terras voorzien worden met vlakke aansluiting op de tuin.

### 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 coherent 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 hemelwater 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.  Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m <sup>2</sup> en aansluitend aan de woning) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone tussen het hoofdgebouw en het openbaar domein kan genormaliseerd kunnen worden tot het straatniveau. Andere reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk evenwel gezien de bijzondere taludvorming zowel bij lot 1 als 2 kunnen bruikbare aansluitingen voorzien worden tussen de achtergelegen tuin en openbaar domein. Deze zijn echter zeer beperkt en te motiveren in aanvraag	<p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan uitgezonderd deze nodig voor een bruikbare aansluiting tussen woning/tuin en het openbaar domein.</p> <p>De reliëfwijzigingen dienen tot het minimum beperkt te blijven en moeten steeds grondig gemotiveerd worden.</p> <p>Overgangen naar het oorspronkelijke grondpeil worden gerealiseerd met een natuurlijke overgangshelling van maximum 30°.</p>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is enerzijds de bedoeling een bebouwde omgeving zonder parkeerproblemen te combineren met ecologische accenten van groen – waterbeheersing en een energiezuinige architectuur. Verhardingen moeten dan ook beperkt blijven tot nuttig bruikbare oppervlakten	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot max. een terras van 40 m<sup>2</sup>, aansluitend met het gebouw, dat zich qua hoogte-inplanting richt op het niveau van het natuurlijk maaiveld.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden / oprit mogen voorzien worden omrand door groenaanleg, waarbij maximum 50% van de voortuin mag verhard worden</p> <p>De noodzakelijke (uitgezonderd terras) opritten en paden worden aangelegd met waterdoorlatende verhardingen.</p>

#### 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.	<p>Binnen de zone van de achtertuin mag één beperkt onafhankelijk bijgebouw opgericht worden van max. 40 m<sup>2</sup> op minimum 1 m uit de perceelsgrens of eventueel mits akkoord van aanpalende in de perceelsgrens en op min 5m achter de woning.</p> <p>Voor de materialen van het bijgebouwtje zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3.50 m bedragen. Het bestaande bijgebouwtje op Lot 1 kan behouden blijven mits er geen nieuw opgericht zal worden.</p>

#### 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.	<p>AARD</p> <p>In de perceelsgrens mag enkel een groene scheiding of afsluiting aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen).</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>Draadafsluiting tot max. 2 m hoogte.</p> <p>Bomen en hagen op wettelijke afstand en hoogte</p>

