
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
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen of zorgwonen conform de codex.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	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'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie voor 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 50 vierkante meter. 3° geen extra functie toevoegen die extra parkeerplaats vraagt (bvb wonen kan, beroep vestigen als zelfstandige kan ook maar enkel kantoor en geen kapsalon)

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bestemming van het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn niet dezelfde. Het is niet de bedoeling dat er in het bijgebouw grote activiteit ontstaat.	Het bijgebouw moet ingericht worden als tuinberging.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Geen toelichting nodig.	Private tuinen Geen reliëfwijzigingen met uitzondering van diegene nodig voor het bereiken van de woningen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De loten situeren zich volgens het gewestplan in woongebied met landelijk karakter.	Loten 1 & 2: open bebouwing Loten 4 & 5 halfopen bebouwing, maar met het uitzicht van 1 ééngesinswoning. Dit wil onder andere zeggen slechts 1

	<p>voordeur in de voorgevel, de 2^{de} woning heeft haar inkom in de zijgevel. Lot 4 heeft de voordeur in de zijgevel.</p> <p>Lot 3 (bestaande hoeveewoning) wordt eveneens opgedeeld in 2 halfopen bebouwingen, met behoud van de uitstraling en landelijke karakter van de woning. Voor meer detail, zie eerder goedgekeurde vergunning zoals afgeleverd door de gemeente Lubbeek op 18/12/2023 voor een woonerf op deze locatie. De elementen met betrekking tot deze woning worden integraal overgenomen.</p> <p>De indeling van de loten is weergegeven op het verkavelingsontwerp.</p>
--	--

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.	<p><u>Voorgevel:</u> Op de voorgevelbouwlijn, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Achtergevel:</u> Op minimum 9m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook. De vrijstaande gevels: op minimum 3m van de zijgrens van het perceel binnen de bouwstrook aangeduid op het verkavelingsontwerp.</p> <p><u>Zijgevels:</u> Tussen loten 4 & 5 gekoppeld, de overige zijgevel bevinden zich op minimum 3m afstand van de perceelsgrenzen en binnen de strook voor hoofdgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit bouwvolume geeft de mogelijkheid om voldoende grote woningen te bouwen.	<p><u>Bouwdiepte:</u> Minimum 9 meter en maximum 13m (loten 1 en 2) of minimum 9 meter (loten 4 en 5) én binnen de strook zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp.</p> <p><u>Voorgevelbreedte:</u> Loten 1 & 2 - Minimum 9 m en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. Loten 4 & 5 - Minimum 7,00 m en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. - De woningen van loten 4 & 5 moeten qua volume (en ook uitzicht / materialisatie) aansluiten bij de woningen van LOT 3.</p> <p><u>Bouwhoogte:</u> - Maximale kroonlijsthoogte bij hellend dak: 6,50m - Maximale nokhoogte bij hellend dak: 11m</p> <p>Gemeten vanaf het natuurlijkmaaiveld, gemeten ter hoogte van de bouwlijn, in het midden van het gevelvlak, tot aan de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>Vloerpeil: max 0,50 m boven het straatniveau.</p>

	<p><u>Dakvorm:</u> Verplicht te voorzien van een hellend dak. Dit sluit mooi aan op de te behouden hoeveewoning op lot 3 en de nabije omgeving in het algemeen.</p>
--	---

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De toekomstige woningen moeten op een passende wijze in de bestaande ruimtelijke context geïntegreerd worden. Voor loten 4 en 5 werd gekozen voor halfopen bebouwing, waarbij beide woningen visueel één geheel moeten vormen om zo optimaal in te passen in het bestaande straatbeeld. De loten worden tegelijkertijd bebouwd en kan beschouwd worden als een tweegezinswoning onder een globaal dak en het uitzicht van 1 hoeveewoning om inpasbaar te zijn tussen de te behouden hoeveewoning op LOT 3 en de hoeveewoning op perceel 183L.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u> Loten 1 & 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel of een duidelijk contrast vormen. <p>Lot 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renovatie van de bestaande constructie, met opdeling in 2 woonheden (zie aparte aanvraag). Deze constructie behoudt maximaal de aanwezige elementen, zoals de zichtbare muurankers, de omlijsting van raam- en deuropeningen, en waar mogelijk met recuperatie van de aanwezige materialen bij de renovatie (bv. aanwezige vloertegels). De ramen dienen van hout te zijn aan de straatkant, alsook de voordeur. De schuur aan de rechterzijde (met lessenaarsdak) dient behouden te worden, met ook behoud van het gevelniskapelletje. <p>Loten 4 & 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en opgetrokken worden in hetzelfde gevelmetselwerk om zo een samenhangend geheel te vormen dat afgestemd is op de bouwstijl van de naastgelegen woningen, met nadruk op LOT 3. Schrijnwerk in hout, elementen zoals gevelankers of luiken kunnen toegevoegd worden. Halfsteens metselverband zoals naastgelegen boerenwoning. <p><u>Dakvorm:</u> Verplicht te voorzien van een hellend dak. Dakhelling van 45 graden. Zonnepanelen zijn toegelaten conform het wettelijk kader, maar niet aan de straatkant van de Lostraat.</p> <p><u>Dakkapellen:</u> Zijn enkel toegestaan in de Lostraat aan de achterzijde van de woningen. Ze mogen uitgewerkt worden over max. 50% van de dakoppervlakte.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakkapellen mogen niet breder zijn dan 2/3 van de gevelbreedte en niet hoger dan 1/2 van de dakhoogte

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen moeten op minstens 10 meter uit de bouwzone voor hoofdgebouwen staan,.</p>	<p>Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De totale oppervlakte blijft beperkt tot 40,00m ² per goed, met inbegrip van alle vrijstaande bijgebouwen. Maximaal 3,00m hoog.	Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bijgebouw is ondergeschikt aan het hoofdgebouw.	Een bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, dit wil zeggen: er een architecturaal geheel mee vormen of een duidelijk contrast qua vorm en materiaalgebruik.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Gelet op de algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering, kan een bouwvergunning enkel worden afgegeven indien op de plannen de plaatsing van een waterput is aangegeven. Deze dient geplaatst te worden voor de ingebruikname van het gebouw en moet aan bepaalde voorwaarden voldoen.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een terrein zonder markante reliëfwijzigingen. Er zijn geen maatregelen te voorzien.	Grote reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Noodzakelijke reliëfwijzigingen in functie van een oprit voor lot 1 en lot 2 sluiten steeds aan op het bestaande reliëf onder een hoek van maximaal 30 graden. Deze reliëfwijziging bedraagt maximaal 4 meter per woning en vormt 1 geheel. De reliëfwijziging dient een natuurlijk karakter te hebben qua hellingsgraad en beplanting (geen keerwanden).

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren, en het natuurlijk reliëf maximaal te behouden. Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 1/07/2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.	Loten 4&5 mogen maximaal 30m ² verharding toevoegen. Lot 3 mag maximaal 30 m ² verharding toevoegen per woning. Loten 1&2 mogen maximaal 50m ² verharding toevoegen, waarvan maximaal 30m ² verhard terras. Private verhardingen moeten beperkt blijven tot de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen zoals een oprit, tuinpaden en een terras. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Een waterdicht vlak is enkel voor de verharding van een terras toegelaten aansluitend met de woning mits het afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze voorzieningen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen (detail aanplantingen zie verder).

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Open afsluitingen tot een hoogte van twee meter zijn toegelaten in de voor-, zij en achtertuin.</p> <p>Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter toegelaten in de voortuin.</p>	<p>AARD EN AFMETINGEN</p> <p>Volgens uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.</p> <p>In de Lostraat dient de voortuinzone zo groen mogelijk aangelegd te worden, dit omvat minimaal 1 hoogstammige boom per woning (dus 1 per woning van lot 3, en 1 voor lot 4 en 1 voor lot 5). Verder moet er aan de kant van de Lostraat een doorlopende haag worden voorzien van dezelfde inheemse soort.</p> <p>In de Fonteinstraat dient de talud (hellend vlak) beplant te worden met houtkant (struiken).</p>