



## Voorschriften verkaveling 2021VA006

**Referentie omgevingsloket**  
**Projectnaam**

**OMV\_2021033620**  
**het verkavelen van een perceel in 4 loten voor**  
**half open bebouwing**  
**Turnhoutsebaan . te 3980 Tessenderlo**  
**Afdeling 4, sectie E, perceel 2296C**

**Ligging**

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het perceel is langs de Turnhoutsebaan en grenst achteraan aan de Oude Baan. In de omgeving zijn hoofdzakelijk ééengezinswoningen aanwezig. Daarom wordt er geopteerd voor ééengezinswoningen. Alle noodzakelijke voorzieningen zijn in de onmiddellijke omgeving aanwezig.</p>	<p>Er worden enkel ééengezinswoningen toegelaten in deze verkaveling.</p>

##### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemming vreemd aan de woonfunctie zelf. Gezien de residentiële omgeving zijn niet alle nevenactiviteiten toegelaten</p>	<p>Zijn eveneens toegelaten als nevenfunctie: kantoorfunctie, huisnijverheden, vrije beroepen en diensten. De nodige maatregelen dienen getroffen ten einde niet te schaden aan de woonomgeving.</p> <p>De complementaire functie ambacht en horeca worden uitgesloten.</p> <p>Deze nevenfunctie kan enkel indien er voldaan wordt aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ze moet complementair zijn aan de woonfunctie.</li> <li>• De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.</li> <li>• 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 100m<sup>2</sup>.</li> <li>• Het betreft slechts 1 nevenfunctie.</li> <li>• Enkel te voorzien op het gelijkvloers.</li> <li>• Ook de leefruimtes van de woning dienen op het gelijkvloerse niveau gerealiseerd te worden.</li> <li>• Niet gelegen in een vrijstaand bijgebouw.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen belasting / hinder met zich meebrengt naar de omgeving toe.</li> <li>• De parkeergelegenheid behorende bij de woning en de nevenbestemming volledig op eigen terrein voorzien worden.</li> </ul>
--	--

## 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Omdat de bouwdiepte voldoende is wordt een bijgebouw toegelaten op 6m achter de woning.</p> <p>Zo kunnen bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van berging, technische ruimte voor zwembad, privésauna en/of overdekte zitplaats dat zich oriënteert op de eigen tuin.</p> <p>De bijgebouwen worden zoveel mogelijk beperkt naar oppervlakte en naar hoeveelheid.</p>	<p>Alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie zijn toegelaten. Tuinhuisjes, garages, privézwembaden, ... zijn toegelaten.</p> <p>Functie: berging en/of ondersteunende functies aan het hoofdvolume (overdekte zitplaats / sauna).</p>

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Tuinen dienen maximaal te worden gevrijwaard van bebouwing.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen, met uitzondering van de ondergeschikte schakelelementen gekoppeld aan het hoofdgebouw, geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>Hierop bestaan echter 2 uitzonderingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.</li> <li>• In de zijtuinstrook is een carport toegestaan op voorwaarde dat het een open constructie betreft die de doorkijk naar het achterliggend gebied vrijwaard.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Private tuinen</li> <li>• Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen, met uitzondering van de ondergeschikte schakelelementen gekoppeld aan het hoofdgebouw, geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</li> </ul> <p>Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat.</li> <li>- Een carport in de zijtuinstrook voor zover: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het volume ondergeschikt blijft.</li> <li>• Aansluitend tegen het hoofdgebouw.</li> <li>• Terugspringend t.o.v. de voorgevel (2m achteruit)</li> <li>• De doorgang naar de achterliggende tuin gevrijwaard blijft (een transparante open constructie, geen afgesloten constructie)</li> <li>• De oppervlakte bedraagt max. 21m<sup>2</sup></li> <li>• De hoogte bedraagt max. 3m</li> <li>• De afsluiting op of tegen de perceelgrens moet kunnen doorlopen</li> <li>• Het hemelwater van dit volume op het eigen terrein wordt opgevangen en afgevoerd.</li> <li>• Terreininrichting door het voorzien van paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar moeten zich tot een minimum beperken.</li> </ul> </li> </ul>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De onmiddellijke omgeving bestaat uit ééngesinswoningen, hoofdzakelijk in open en half open bebouwing. Omwille van de omgeving en de perceelsconfiguratie wordt er gekozen voor een half open bebouwing.	Half open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod. (met uitzondering van carport)

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Deze maat is een absoluut maximum om nog voldoende tuin te realiseren.	De maximum diepte der gebouwen is in alle geval beperkt tot 20m op het gelijkvloers en 15m op de verdieping. De vrijblijvende zijgevels op minimum 3m van de laterale perceelgrens.  De inplanting van de gebouwen is weergegeven op het verkavelingsontwerp. De bouwlijn bevindt zicht op 19m uit de as van de weg, volgens de richtlijnen van Agentschap Wegen en Verkeer.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving bestaat uit zowel laagbouw als uit woningen met een volwaardige verdieping en dit met diverse afmetingen.	GABARIT Het maximum is twee bouwlagen met een maximum van 6,50m. De nokhoogte heeft een maximum van 12m. Gelijkvloers: 20m Verdieping: 15m  VLOERPEIL Maximaal 30cm boven de as van de weg

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.	GEVELMATERIALEN Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. <b>Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samen horend geheel vormen.</b> Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.  DAKVORM Hellend dak (40°) of plat dak in overeenstemming met de

	<p>aanpalende eigenaar. Indien geen akkoord: kroonlijsthoogte 6,30m en dakhelling 40°</p> <p><b>ZONNEPANELEN</b> De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 m, dit is enkel van toepassing voor de woning, op bijgebouwen met een plat dak is het plaatsen van zonnepanelen vergunningsplichtig.</p>
--	--

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden ingeplant in de privétuinen.	De maximale oppervlakte bedraagt 40m <sup>2</sup> Vrijstaande gevels op 1m van de perceelgrens.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De nadruk ligt op de hoofdgebouwen, niet op de bijgebouwen, vandaar een lagere bouwhoogte tot de kroonlijst.	De maximale bouwhoogte is 3,50m voor de bijgebouwen. (totale hoogte incl. nok) De maximale oppervlakte bedraagt 40m <sup>2</sup>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. Qua vorm, afwerking en architecturaal er een geheel mee vormen. Andere materialen kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.	Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuysjes mogen ook in hout opgericht worden. Al de gevels dienen afgewerkt te worden in esthetisch verantwoord materiaal.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moeten maatregelen getroffen worden inzake aanleg van verhardingen.	De verharding van terrassen en tuinpaden is tot een minimum te beperken. Als verharding dient zoveel mogelijk met waterdoorlatend materiaal gewerkt te worden of ze laten afwateren naar de tuin om te bezinken. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze eveneens afwateren naar de tuin en er ter plaatse kunnen bezinken. De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het te verkavelen terrein ligt lager dan de voorliggende wegenis, er is waarschijnlijk een reliëfwijziging noodzakelijk.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden.</p> <p>Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 40cm ten opzichte van de voorliggende weg.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Kleine reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte, als in de breedte.</p>	<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een geclusterde inrit moet gerealiseerd worden met een totale breedte van maximaal 7 meter conform de voorwaarden van Agentschap Wegen en Verkeer).</p> <p>Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Het overige gedeelte dient als tuin aangelegd te worden met groenaanplanting en eventueel bijgebouwen.</p>

#### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p> <p>Deze afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop of wilde kamperfoelie en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Bij voorkeur worden vegetatieve afsluitingen aangebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Levende hagen of struiken die een haag vormen. Allen bij voorkeur inheems.</li><li>• Indien geen onderling akkoord dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5m van de perceelsgrens.</li><li>• Maximum 2 meter hoog.</li></ul> <p>Bij niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2 meter, eventueel dichtgemaakt tot op 40cm hoogte, en geplaatst op, en indien geen onderling akkoord : tegen, de perceelsgrens. Deze draadafsluitingen kunnen al dan niet begroeid zijn met klimplanten.</li><li>• Bij halfopen bebouwingen mag op of net naast de perceelsgrens het metselwerk van de gevel worden doorgetrokken tot 3 meter voorbij de achtergevel, tot een maximale hoogte van 2 meter.</li></ul>

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij halfopen bebouwingen mogen op of net naast perceelgrens houten panelen worden aangebracht tot 5 meter voorbij de achtergevel, tot een maximale hoogte van 2 meter.</li><li>• Betonplaten en metalen- en PVC-panelen zijn niet toegelaten.</li></ul> |
|--|---|

Uitzondering:

Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgeroepen.

## 4. ALGEMEENHEDEN

### 4.1. ALGEMENE MAATREGELLEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemeenheden	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mandelige muren, opgericht op de gemeenschappelijk perceelsgrens, dienen afgewerkt te worden in een duurzaam gevelmateriaal door de eerstbouwende.</li><li>• Dakkapellen mogen niet aangewend worden tot het creëren van een extra bouwlaag, ze bevinden zich volledig in het dakvlak en dienen hoofdzakelijk tot verfraaiing van de gevelaanzichten en het voorzien van licht binnen het dakvolume. De breedte van de uitbouwen dient beperkt te worden tot maximum 2/3<sup>de</sup> van de gevelbreedte. Ze mogen niet tegen de mandelige perceelsgrens aangebouwd worden.</li><li>• Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan maximaal 35% van de oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. Beplanting in de overige voortuinstrook is verplicht.</li><li>• 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.</li><li>• Er dient maximaal rekening gehouden te worden met de bestaande wegsignalisatie, openbare verlichting, nutsleidingen en weginfrastructuur.</li><li>• Ieder ontwerp dient de oriëntatie voorop te stellen. Zowel qua opbouw van de wooneenheden, als voorzien van bijgebouwen, verhardingen, terrassen en inritten.</li><li>• Het stapelen van materialen is niet toegestaan op de kavels (noch in de voortuin, de zijtuin en de achtertuin).</li><li>• De afvloe 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.</li></ul>