

Verkaveling: Suskesstraat 10, Heers

Overzicht loten	Oppervlakte	Overzicht loten	Oppervlakte
Lot 1	364,02 m ²	Lot 3	362,88 m ²
Lot 2	364,14 m ²	Lot 4	362,56 m ²

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4

Oppervlakte: 364,02 m², 364,14 m², 362,88 m², 362,56 m²

Functie: Eengezinswoning

Specifieke voorschriften:

GEBOUW

NOKHOOGTE

Toelichting

Nokhoogte

Voorschrift

De nokhoogte van elke woning is 9,30m hoger dan de nulpas van de woning.

De nulpassen van de verschillende woning verspringen telkens met 20cm.

Lot 1: nulpas = 88.10m TAW ; nokhoogte = 97.40m TAW

Lot 2: nulpas = 87.90m TAW ; nokhoogte = 97.20m TAW

Lot 3: nulpas = 87.70m TAW ; nokhoogte = 97.00m

Lot 4: nulpas = 87.50m TAW ; nokhoote = 96.80m TAW

DAKUITVOERING

Toelichting

Dakuitvoering

Voorschrift

Het hoofdgebouw heeft aan de voorkant een schuin dak onder een helling van 45° tot ter hoogte van de maximale nokhoogte. Het overige dakoppervlakte wordt uitgevoerd als plat dak.

De achterbouw dient verplicht uitgevoerd te worden met een plat dak binnen het maximale opgelegde volume.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting

Kroonlijsthoogte

Voorschrift

De kroonlijsthoogte van elke woning is 6,5m hoger dan de nulpas van de woning.

De nulpassen van de verschillende woning verspringen telkens met 20cm.

Lot 1: nulpas = 88.10m TAW ; kroonlijsthoogte = 94.60m TAW

Lot 2: nulpas = 87.90m TAW ; Kroonlijsthoogte = 94.40m TAW
Lot 3: nulpas = 87.70m TAW ; kroonlijsthoogte = 94.20m
Lot 4: nulpas = 87.50m TAW ; kroonlijsthoogte = 94.00m TAW

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting

Alle constructies (hoofdgebouwen, achterbouwen als vrijstaande bijgebouwen) moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Voorschrift

Kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.

Gevelmaterialen:

overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen.

Dakmaterialen:

vrij te kiezen, zolang het om duurzame en esthetisch verantwoorde materialen gaat.

De 4 woningen moeten één geheel vormen. De materiaal keuze van de 4 woningen dienen dan ook op elkaar afgestemd te worden.

De blinde gevel op de linkerperceelsgrens van lot 1 dient afgewerkt te worden met een volwaardig gevelafwerkingsmateriaal voor het gedeelte dat bovengronds uitsteekt.

De blinde gevel op de rechterperceelsgrens (lot 4) dient afgewerkt te worden met een volwaardig gevelafwerkingsmateriaal voor het gedeelte van de muur dat hoger dan de naburige bebouwing uitkomt.

TYPE GEBOUW

Toelichting

De hoofdbestemming bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning zoals omschreven in VCRO toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.

Voorschrift

Hoofdbestemming zone voor hoofdgebouw:

- grondgebonden eengezinswoning
- zorgwoning

Nevenbestemming zone voor hoofdgebouw:

Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning. Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie
- 2° de complementaire functie situeert zich op de gelijkvloerse verdieping.
- 3° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale vloeroppervlakte van 30 % van de gelijkvloerse verdieping.
- 4° er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting

Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor

kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor bebouwing en voor verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van een bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie,...

Voorschrift

Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone aangeduid. Deze zone mag niet overschreden worden. Binnen de bouwzone dient aan garage of autostaanplaats voorzien te worden.

VOORTUINSTROOK

CONSTRUCTIES

Toelichting

Constructies in de vooruin

Voorschrift

Constructies in de voortuin zijn niet toegelaten

GROENAANLEG

Toelichting

Groenaanleg in de voortuin

Voorschrift

In de voortuin is een zone voorzien voor het maken van een WADI.
De grote van de WADI moet blijken uit de nodige studies die gemaakt worden.

VERHARDING

Toelichting

Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.

Voorschrift

Verhardingen dienen zoveel mogelijk voorzien te worden in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn). De verharde inritten hebben een maximale breedte van 3m t.h.v. de aansluiting met het openbaar terrein.

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting

Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum en worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn).

Voorschrift

Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum en worden zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen (kiezelverhardingen allerhande, poreuze beton(klinkers) en verhardingsmaterialen waarvan wetenschappelijk bewezen is dat ze waterdoorlatend zijn).
Terrassen worden voorzien binnen de bouwzone.

CONSTRUCTIES

Toelichting

Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Binnen de voorziene achtertuinstroken kunnen, tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. In dit geval moet er rekening gehouden worden met volgende verplichting: De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen gegrond bezwaar indient.

Voorschrift

Constructies in de achtertuin zijn mogelijk mits volgende voorwaarden:

- * Op minsten 1m van de zijgrenzen bij groenafsluiting
- * Tegen de perceelsgrens volgens de voorwaarden van de toelichting
- * Kroonlijsthoogte max. 3m
- * Nokhoogte max. 4,5m
- * Maximaal 16m² als totale vloeroppervlakte
- * Zelfde materiaalkeuze als het hoofdgebouw