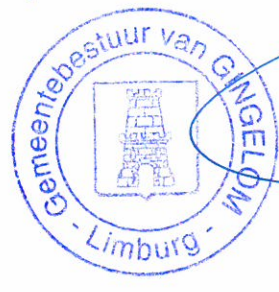


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Verduidelijking van de verkavelingsvoorschriften
goedgekeurd door het College van Burgemeester
en schepenen op 31/05/2016

De schepenis



De burgemeester

Limburg

Hasselt

Gingelom

De Molenbeekvallei

Provincie

Arrondissement

Gemeente

Verkaveling

1. Voorschriften bestemming

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.1. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Deze verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor het oprichten van ééengezinswoningen. Per lot moet er minstens één autobergplaats voorzien worden.</p> <p>Autostandplaatsen op openbare domein wordt niet toegelaten. Het parkeren van de eigens wagens dient te gebeuren op het eigen terrein</p> <p>Loten 1 tem 39</p> <p>Woningen voor residentieel gebruik.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p> <p><u>Lot 40</u></p> <p>Bebouwing voor grondgebonden meergezinswoning.</p>

1.1.2. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten met een maximum van 30% van de vloeroppervlakte.</p> <p>Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden, zoals dokterskabinet, tandarts, boekhouder, ontvangstbureau verzekeringsagent, architect, kapper, e.d. .</p> <p>Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.</p> <p>Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden.</p> <p>Alle reclame, ook mobiele, is verboden. De uitoefening van de toegelaten nevenbestemmingen kan niettemin kenbaar worden gemaakt door middel van een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkomplaster of afzonderlijk ingeplaat op minimum 2.00m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt 2m² met een maximale hoogte van 3.00m.</p>

1.2. Bestemming niet-bebouwde gedeeltes

Toelichting Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Stedenbouwkundig voorschrift De niet bebouwde delen zijn bestemd voor private tuinen.
---	---

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.1. Typologie

Toelichting Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een combinatie van half open en gesloten bebouwingen. Er worden twee types woningen voorzien waarbij het aantal bouwlagen per type beperkt wordt.	Stedenbouwkundig voorschrift Open bebouwingen: loten 1 tem 8 en 13 tem 25 Half open bebouwingen: loten 9 tem 12 en 26 tem 39 Grondgebonden meergezinswoning: lot 40
--	---

2.1.2. Inplanting

Toelichting Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Van de inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling vormt. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme. De inplanting in hoogte van de vertrekken op het gelijkvloers kunnen gerefereerd worden aan het bestaande maaiveld zodoende dat het gelijkvloers niet onnodig in het bestaande terrein wordt ingegraven.	Stedenbouwkundig voorschrift Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: -De voorgevelbouwlijn ligt op minimum 5m (loten 1 tem 39) achter de rooilijn of tegen de rooilijn (lot 40), tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan of max. binnen een strook van 2m uit de voorgevelbouwlijn en hiermee evenwijdig. -Er dient een minimum afstand van 5m te zijn tussen de rooilijn en de garage en dit over de volledige breedte van de garageopening. Voor lot 40 kan er een garage op de rooilijn voorzien worden. -De maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. -De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0.2m en 0.4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat. Indien het peil van het bestaande maaiveld thv de voorbouwlijn meer dan 75cm hoger gelegen is dan het peil van de as van de weg mag de vloerpas ingepland worden op maximaal 35cm boven het peil van het bestaande maaiveld. -Bij het ontwerp van de woningen dient er rekening gehouden te worden met het bestaande maaiveld. Er mag niet opgehoogd worden, alle toegankelijke openingen (deuren, schuiframen, ...) dienen aan te sluiten aan het bestaande maaiveld. De hoogteverschillen van het maaiveld dienen ofwel binnen de woning opgevangen te worden of via een trap aan de buitenzijde thv de opening (deuren, schuiframen, ...). De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing. (Half)ondergrondse garages zijn niet toegelaten.
--	---

2.1.3. Bouwvolume

Toelichting Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan dat hieromtrent onduidelijk uitspraken doet. Om het ruimtelijk gevoel te creëren van een hoeve dient het plein volledig afgebouwd te worden met een muur.	Stedenbouwkundig voorschrift De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. De kroonlijsthoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6.00m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan. De kroonlijsthoogtes moeten harmonisch aansluiten over minstens 2.00m. Voor lot 40 dient de rooilijn thv het plein volledig bebouwd te worden. De niet bebouwde delen van het perceel
---	---

	<p>dienen thv de rooilijn afgewerkt te worden met een éénsteense muur in het zelfde materiaal als de gevels met een hoogte van 2m. In deze muur mogen openingen gecreëerd worden voor poorten die toegang geven tot de tuin.</p> <p>Het gabarriet van het hoofdgebouw moet per bouwblok steeds gelijk zijn. Het gabarriet van de eerst vergunde woning is bepalend voor de latere vergunningen. Niet aangebouwde muren dienen in het zelfde materiaal gebouwd te worden als de woning. De gemene scheidingsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3.00 m. achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2.00 m.</p> <p>Indien voor een groep van gekoppelde woningen WEL één gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden de voorgaande voorschriften. Per blok van gekoppelde woningen zullen de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en het materiaalgebruik in harmonie zijn met elkaar.</p> <p>Indien voor een groep van gekoppelde woningen GEEN gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> -verplichte kroonlijsthoogte 6 meter -verplichte dakhelling van 45°.
--	---

2.1.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>De loten 1 tem 8 dienen als kopgevelwoningen gebouwd te worden.</p>	<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> -het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. -de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, e.z., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.) -de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. <p>Alle constructies, zowel hoofd- als 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.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische</p>

	<p>voetafdruk van de woning, kunnen worden toegelaten.</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Voor de loten 1 tem 8 is een hellend dak verplicht. De noklijn dient loodrecht te staan op de Hekberg. De dakvorm is vrij voor de loten 9 tem 40.</p> <p>Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00m gemeten vanaf de vloerplaat van het gelijkvloers.</p> <p>Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.</p> <p>De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2 m.</p>
--	---

2.2. Carports

<p>Toelichting</p> <p>Deze kunnen geplaatst worden in de zijdelingse stroken onder bepaalde voorwaarden.</p> <p>In de zijdelingse bouwvrije voortuinstroken mogen geen carports geplaatst worden.</p>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Voor de loten 1 tem 8 zijn geen carport toegelaten.</p> <p>Het plaatsen van carports op de loten 9 tem 40 wordt toegelaten in de zijtuinstroken en onder volgende beperkende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> -plaatsing tegen de bouwzone. -de bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 2.00m achter de voorbouwlijn van de woning. -de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden. -de maximale oppervlakte bedraagt 21m² en de maximale hoogte bedraagt 3.00m. -de voorzijde van de carport is een open constructie. -de plaatsing van een carport is enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
--	---

2.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

<p>Toelichting</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient te gebeuren volgens een gescheiden rioleringsstelsel.</p> <p>Er dient eveneens een regenwaterput geplaatst te worden conform de gewestelijke verordening hemelregenwater.</p> <p>Alle verhardingen dienen zoveel mogelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p>
---	--

3. Voorschriften tuin

3.1. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een geaccidenteerd terrein, waar reliëfwijzigingen mogelijk zijn.	Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden; Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Dit alles moet eenduidig blijken uit de aanvraag.

3.2. Voortuinstrook

3.2.1. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten. In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning, garages of bijgebouwen. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 1/2 van de oppervlakte van de voortuinstrook. De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt. Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden. 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). Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden.

3.2.2. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.

3.3. Strook voor tuinen

3.3.1. Verhardingen strook voor tuinen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Omwille van de versterking van de zone langs de waterloop zal de groenaanplanting aldaar beperkt worden in hoogte.	Deze zone is verplicht om minimaal 70% te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen en onderstaande constructies. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik. Achteraan de loten 20 tem 40, waar ze palen aan groenzone rond de waterloop over een breedte van 2m, zal de beplanting beperkt worden in hoogte tot maximaal 2m. Hier zal enkel een afsluiting met groenaanplanting of draad mogelijk zijn.

3.3.2. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Voor de maximale oppervlakte worden alle bestaande bijgebouwen/ niet-overdekte constructies meegerekend.	Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen (bergruimtes, tuinbergingen, tuinhuisjes, serres, poolhouse, houtbergingen of vrijstaande garages) of niet-overdekte constructies (siervijver, terras, zwembad, ...) opgericht worden. Voor de loten 20 tem 40 kan er enkel een bijgebouw geplaatst worden in schrijnwerk. Bijgebouwen Bijgebouwen zijn in te planten op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel. De inplanting de perceelsgrens is toegelaten voor zover het een gezamenlijk ontwerp met de buur betreft of mits schriftelijk akkoord van de buur dat op één zelfde wijze zal aangebouwd worden. Indien het bijgebouw wordt opgetrokken in schrijnwerk, dient steeds een afstand van 1.00m. tot de perceelsgrens gerespecteerd te worden. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3 m en de nokhoogte max. 5,00 m. De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen worden beperkt 15% van de tuinooppervlakte met een maximum van 20m ² .
	<u>Niet-overdekte constructie</u>

	<p>Niet-overdekte constructies zijn in te planten op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel voor zoverre het geen terras betreft. Terrassen mogen tegen de woning aangelegd worden.</p> <p>Niet-overdekte constructies mogen geen bouwvolume hebben.</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van deze niet-overdekte constructies worden beperkt tot 15% van de tuinooppervlakte met een maximum van 80m².</p>
--	---

3.4. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Achteraan de loten 20 tem 40, waar ze palen aan de groenzone rond de waterloop, zal de beplanting beperkt worden in hoogte tot maximaal 2m. Hier zal enkel een afsluiting met groenaanplanting of draad mogelijk zijn.</p> <p>Ander materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen enkel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving.</p> <p>Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang in het gedrang brengen.</p> <p>Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.00m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 2.00m. Betonplaten zijn niet toegestaan. Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken en bomen worden geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00m.</p> <p>Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 1.00m boven het peil van de as van de voortliggende weg niet overschrijden. Ze worden verplicht uitgevoerd met draadafsluiting of groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen zijn niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.</p>

4. Zone voor bermen - openbaar groen

Toelichting	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Deze zone behoort tot het openbaar domein en dient na de afwerking van de wegenis en de nutsvoorzieningen als groenberm te worden aangelegd en gehandhaafd.</p> <p>Naastr wegenis en nutsvoorzieningen kunnen in deze zone ook speluistrusting, straatmeubilair en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van de straat, worden gerealiseerd. Ter hoogte van garages, erven en pleinen kan deze zone worden verhard met kleinschalige niet monoliete verhardingsmaterialen.</p> <p>Alle nodige ondergrondse en bovengronds constructie die nodig zijn voor de exploitatie van de nutsleidingen (zoals verlichtingspalen, TV-verdeelkastjes, alle ondergrondse leidingen ed) mogen eveneens in deze zone aangelegd worden.</p> <p>De inplanting van nutsgebouwen en nutsconstructies zijn in deze zone toegelaten, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving. Hiervoor kan eventueel een zone afgesplitst worden van het openbaar domein bij de bouwvraag.</p>
--------------------	---