

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 7071V05-0015V02 21 kavels :

Gemeente : Heusden-Zolder

Aanvrager : NV Reynders

1. ALGEMENE BEPALINGEN.

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :

Voor het gebiedsdeel waarin de te verkavelen percelen gelegen zijn bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch een ruimtelijk uitvoeringsplan. De percelen zijn gelegen binnen een woongebied volgens het bij Koninklijk Besluit van 03 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk. Het gebruik van deze gebieden wordt geregeld in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit van 28 december 1972. De voorgestelde bestemming is hiermede niet strijdig.

Het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder verleende op 26 juli 2006 terzake een gunstig advies.

De verkaveling voorziet nieuwe wegenis. De gemeenteraad nam hieromtrent een beslissing op 29 juni 2006.

- 1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.
- 1.1.2. Het efficiënt grondgebruik en het maximaal kunnen benutten van de terreinen is het uitgangspunt voor de indeling van de kavels en de inplanting van de woningen.

1.2. Architecturale uitgangspunten :

- 1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkegel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :
- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
 - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de voorzieningen onder het dakvolume, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
- Schetsen worden bijgevoegd waarop de voorschriften geënt zijn.
- 1.2.2. 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. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- 1.2.3. De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.

1.3. Bestemming :

- 1.3.1. De **hoofdbestemming : residentieel gebruik**. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.
- 1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), 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.

1.4. Inplanting :

- 1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden 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.

1.5. Terreinaanleg :

- 1.5.1. Bestaande bomen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.
Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- 1.5.2. **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.
Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.
- 1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande 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.
- 1.5.4. **Inritten** voor garages of parkeerplaatsen moeten tot een minimum beperkt te worden, zowel in de lengte, als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.
- 1.5.5. Kleinere constructies, zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden, op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1. Hoofdgebouw :

2.1.1. Bestemming : zie ook artikel 1.3.

- * ééngezinswoningen loten 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20 en 21
- * meergezinswoningen, 8 appartementen, op lot 13 cfr. bijgevoegd ontwerp

2.1.2. Bouwvorm :

- * loten 1 en 4: Open bebouwing met verplichte bouwvrije zijtuinstroken
(*Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod.*)
- * loten 6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18 en 19
Variante op de open bebouwing
De woningen worden ingeplant op de noord-oostelijke perceelsgrens met aan de zuidelijke kant, brede bouwvrije zijtuinstroken.
- * loten 2 en 3, 20 en 21. Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing).
- * lot 13. Projectgebied voor de oprichting van een woonblok met 8 appartementen met een maximale hoogte van 6.00m met een platte afdekking, conform het bijgevoegde schetsontwerp.

2.1.3. Inplanting : zie ook artikel 1.4.

- * Volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan.

2.1.4. Afmetingen :

- open bebouwingen (loten 1,4,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19)
 - * bouwdiepte :
 - op het gelijkvloers maximaal 10 m (loten 4,6,7,8,9,10,11,12,14,15,16,17,18,19)
maximum 12m (lot 1)
 - * bouwhoogte : maximum 6.00m kroonlijsthoogte, behoudens in de zone van 3m langs de perceelsgrens waar de maximum hoogte 3.00m bedraagt.
 - * dakhelling: hellend dak tussen 25° en 40° voor lot 1 en platte daken voor de overige loten.
- half open bebouwingen: (loten 2 en 3, 20 en 21):
 - * bouwdiepte: verplichtend 12m voor de loten 2 en 3
en 10m voor de loten 20 en 21
 - * dakvorm: verplichtend hellend dak 40°
 - * kroonlijsthoogte: 6.00 m.
- Projectzone (lot 13) voor de oprichting van een gebouw met maximaal 8 appartementen op te richten als één project.
 - * kroonlijsthoogte: maximum 6.00m
 - * dakhelling: vrij
 - * bouwdiepte en architectonische richtlijnen volgens bijgevoegd schetsontwerp.

2.1.5. Bestemming van de huisvader

- * de noord-oostelijke gevel tegen de perceelsgrens wordt een private muur in duurzame materialen die niet constructief gebruikt mag worden door de aanpalende gebuur.
- * In deze muur mogen lichten voorzien worden (niet-opengaande, niet doorzichtige, vaste gesloten vlakken). Zichten en verluchtingen zijn niet toegestaan.

2.1.6. Verhardingen

- * Alle verhardingen moeten voorzien worden in waterdoorlatende materialen. Indien andere materialen gebruikt worden mag het hemelwater niet gekanaliseerd worden doch dient het te infiltreren in de grond.
- * terrassen van maximaal 21m² kunnen in waterdichte materialen voorzien worden, mits rechtstreekse bezinking in de tuin.

2.1.7. Spelregels en richtlijnen voor de verschillende zones.

- * zone voortuin: overgang openbaar – privé:
Noodzakelijke verhardingen voor inritten en tuinpaden, omrand met groenaanleg mogen voorzien worden. Enkel streekeigen groenaanleg mag aangewend worden voor vormgeving en erfscheidingen.
- * zone hoofdegebouw: identificering in de omgeving:
De maximale bouwzone is vermeld op het verkavelingsplan; De hoogte en vormgeving is vastgesteld in artikel 2.1.4.
In- en uitsprongen van maximum 80cm zijn enkel aanvaardbaar voor beperkte balkons, luifels, inkompartijen, raampartijen en architecturale verantwoorde accenten.
Insprongen en uitsprongen ten opzichte van de bebouwde perceelsgrens zijn uiteraard niet toegelaten.
Eigentijdse en duurzame materialen zullen vooropgesteld worden om het residentiële karakter te onderstrepen.
- * zone zijtuin.
Deze zone van 6m kan een doorgangsfunctie of tuinfunctie krijgen. Verhardingen voor tuinpaden omrand met groenaanleg zijn toegelaten.
Bouwwolumes, muurtjes of schuttingen zijn niet toegelaten.
Deze 6m zone moet absoluut vrij blijven.
- * zone achtertuin: zie ook artikel 1.5.2
De zone dient ingericht als tuin. Tuinpaden en terrassen zijn toegelaten, omrand door een groenaanleg.

2.1.8 Garages

Per wooneenheid dient er verplicht één garage voorzien te worden in het vooropgesteld bouwvolume.
Voor de loten 1, 2, 3 kan een losstaande garage van maximaal 30m voorzien worden op minimaal 2m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaar. De hoogte mag niet meer bedragen dan 3.00m en de garage dient plat afgedekt te worden.
Voor het bouwproject op lot 13 dienen de nodige standplaatsen voorzien te worden.

2.2. Vrijstaande bijgebouwen in functie van tuinberging: zie ook artikel 1.4.

- * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 10m² met een maximale hoogte van 3.00m
- * de eventuele vrijstaande gevels : op 2 m van de perceelsgrens, behoudens akkoord van de buur.

2.3. Afsluitingen : zie artikel 1.5.2.

Afsluitingen op de perceelsgrens moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). De hoogte van deze mag maximaal 2,50m bedragen. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

Hasselt,