

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
VERKAVELINGSVERGUNNING**

Dossier nr: 2015/041

aantal kavels: 15  
 Gemeente: Heusden-Zolder  
 Aanvrager: Gronden Verelst

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING ZONE HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De nevenbestemmingen, zoals voor kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen maximaal 50% van de gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte

**1.2. BESTEMMING ZONE GARAGE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	autobergplaats

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN ZONE HOOFDGEBOUW(EN) EN AANBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open zowel als halfopen bebouwing. Voor de <b>halfopen bebouwingen</b> is minimaal één zijgevel een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Het bouwvolume van de <b>open bebouwing tegen de perceelsgrens</b> heeft 3 volledig vrijblijvende open gevels. De 4<sup>de</sup> gevel is volledig gesloten en bevindt zich tegen de zijdelingse perceelsgrens.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Loten 1 t.e.m. 4 en loten 8 t.e.m. 15: halfopen bebouwing</li><li>• Lot 5, 6 en 7 : open bebouwing tegen de zijdelingse perceelsgrens</li></ul>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Binnen de zone aangegeven op het verkavelingsplan.</li></ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het maximaal toelaatbaar bouwvolume voor het hoofdgebouw wordt hier bepaald.</p> <p>Tussen lot 7 en 8 bevindt zich een zijtuinstrook van slechts 3m. Door op de verdieping 3m terug te springen ten opzicht van de perceelsgrens met lot 8</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwdiepte :<ul style="list-style-type: none"><li>- op het gelijkvloers <b>maximaal 15 m</b></li><li>- op de verdieping <b>maximaal 12 m</b></li></ul></li><li>• Bouwhoogte hoofdgebouw :<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>maximaal 2 bouwlagen</b> onder de kroonlijst:</li><li>• kroonlijsthoogte <b>maximaal 6,5m</b> tussen vloerpeil en kroonlijst</li><li>• dakvorm: <b>plat dak</b></li></ul></li><li>• Bouwhoogte aanbouw:<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>maximaal 1 bouwlaag</b> onder de kroonlijst:</li><li>• kroonlijsthoogte <b>maximaal 3,5m</b> tussen vloerpeil en kroonlijst</li><li>• dakvorm: <b>plat dak</b></li></ul></li><li>• vloerpeil gelijkvloers: maximum 60cm boven wegpeil</li><li>• Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok bedraagt de kroonlijsthoogte voor het hoofdgebouw 6,5m en voor de aanbouw 3,5m tussen vloerpeil en kroonlijst</li><li>• <b>Lot 7:</b> op de verdieping dient men minimum 3m afstand te houden tot de zijdelingse perceelsgrens met lot 8</li></ul>

<p>wordt meer openheid gecreërd.</p> <p>Omwille van het ontbreken van een zone voor garage voor de loten 5,6,7,12 en 13 wordt hier een inpandige garage verplicht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lot 5,6, 7, 12 en 13:</b> inpandige grage in het hoofdgebouw verplicht</li> </ul>
--	---

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> 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 <b>dezelfde volwaardige gevelmaterialen</b> afgewerkt worden als de overige gevels.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevelmaterialen: Vrij te kiezen.</li> <li>• Halfopen bebouwing: de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels moet uitgevoerd worden door de aanbouwende.</li> <li>• Open bebouwing tegen de zijdelingse perceelsgrens: de blinde muur tegen de perceelsgrens moet in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</li> </ul>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN ZONE GARAGE

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van autobergplaatsen of carports aan de voorgevel maakt het mogelijk om variatie aan de brengen in het straatbeeld.	Binnen de zone aangegeven op het verkavelingsplan als zone voor mogelijke garage op de loten 1,2,3,4, 8, 9, 10, 11, 14 en 15.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"><li>Bouwhoogte:<ul style="list-style-type: none"><li>kroonlijsthoogte maximaal <b>3,5m</b> tussen vloerpeil en kroonlijst</li><li>dakvorm: <b>plat dak</b></li></ul></li><li>Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok bedraagt de kroonlijsthoogte 3,5m tussen vloerpeil en kroonlijst.</li></ul>

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.  De gevel tegen de perceelsgrens moet in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. TUINZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel in de achtertuintrook kunnen vrijstaande bijgebouwen voorzien worden.	Voortuintrook: bouwvrij  Zijdelingse bouwvrije strook: bouwvrij  Achtertuintrook: Bebouwbaar zie art. 3.5

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein heeft geen uitgesproken niveaoverschillen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd	<b>Inritten</b> 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 breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).  Maximaal de helft van de <b>voortuintrook</b> mag worden verhard.  <b>Ondergrondse garages</b> zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen kunnen worden toegestaan om voldoende privacy te garanderen.	<b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met <b>groenaanplantingen</b> (hagen, draad met klimop en dergelijke). <ul style="list-style-type: none"><li>• Voortuintrook: eerste 6m vanaf de rooilijn maximale hoogte 0,8m, rest maximum 2m hoogte</li><li>• Zijdelingse bouwvrije strook en achtertuintrook: maximale hoogte 2m</li></ul>

### 3.5. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

#### 3.5.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	<ul style="list-style-type: none"><li>- enkel toegestaan in de achtertuintrook</li><li>- <b>Minimaal 2m</b> van de zijdelingse perceelsgrenzen</li><li>- Dichter dan 2m bij de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)</li></ul>

#### 3.5.B. BOUWVOLUME

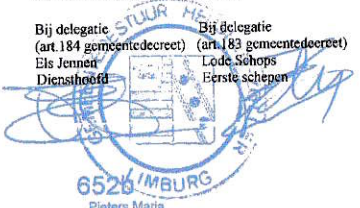
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Maximale totale oppervlakte van alle bijgebouwen : <b>30m<sup>2</sup></b> Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"><li>- Totale hoogte <b>maximaal 3,5 m</b></li><li>- Dakvorm: plat dak</li></ul>

#### 3.5.C. VERSCHIJNINGSVORM

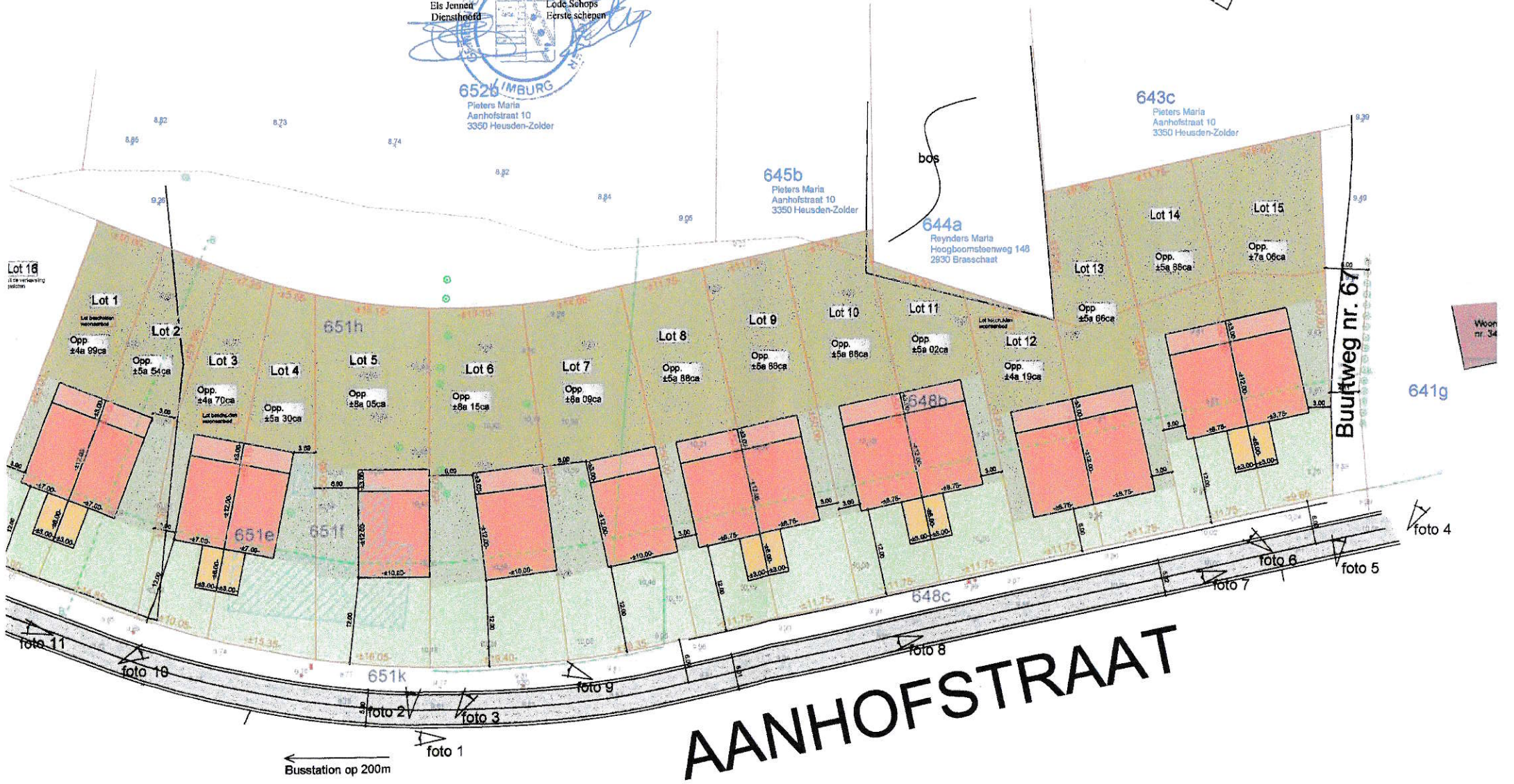
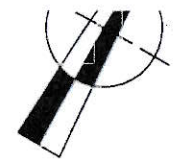
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	<ul style="list-style-type: none"><li>- vrij te kiezen duurzame materialen</li><li>- in harmonie met het hoofdgebouw</li><li>- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten</li></ul>

Gezien en goedgekeurd door het  
schepencollege in zitting van 18.04.2016  
Heusden-Zolder, 19.04.2016

Bij delegatie (art.184 gemeentedecreet) Els Jenner Diensthoofd  
Bij delegatie (art.183 gemeentedecreet) Lode Schops Eerste schepen



652b IMBURG  
Pieters Maria  
Aanhofstraat 10  
3350 Heusden-Zolder



Lot 16  
i.e. vererving  
pacten

645b  
Pieters Maria  
Aanhofstraat 10  
3350 Heusden-Zolder

644a  
Reynders Maria  
Hoogboomsteeweg 148  
2830 Brasschaat

643c  
Pieters Maria  
Aanhofstraat 10  
3350 Heusden-Zolder

641g

# AANHOFSTRAAT

Busstation op 200m

foto 4

foto 6

foto 5

foto 7

foto 8

foto 9

foto 1

foto 2

foto 3

foto 10

foto 11