

VOORSCHRIFTEN VERKAVELING

Bilzen 2e afdeling Beverst, sectie C nrs. 952D en 953G/deel.

Gelegen in het Bijzonder Plan van Aanleg "Schoonbeek",
goedgekeurd bij MB van 25 oktober 2000.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen nr. 962D en deel van 953G veranderen van configuratie om 3 volwaardige halfopen bouwloten te realiseren.	Lot 1: 04a 40ca, halfopen bebouwing. Lot 2, 05a 04ca, halfopen bebouwing. Lot 3, 06a 70ca, halfopen bebouwing. Loten 4, 5 en 6, achterliggende loten, maken geen deel uit van de verkaveling. Lot 7, bestaande woning, behoudt haar huidige bestemming en maakt eveneens geen deel uit van de verkaveling.

1. HOOFDGEBOUW

1.1 BESTEMMING:

1.1.A HOOFDBESTEMMING:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hoofdbestemming: Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. 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.	Hoofdbestemming: Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, in half open bebouwing zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen.

1.1.B NEVENBESTEMMING:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemming: Nevenbestemmingen 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. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Bij eventuele nevenbestemmingen zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Nevenbestemming: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, diensten, ambachtelijke bedrijven en vrij beroepen zijn toegelaten, (geen handel of horeca), mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none">- De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;- Maximaal 1 nevenbestemming per kavel;- De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 35% van het gelijkvloers;- Enkel te voorzien op het gelijkvloers.- De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd.- Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteit uitgeoefend door de bewoners is toegelaten. Deze kan vergunningsplichtig zijn en moet voldoen aan de gemeentelijke verordening.

1.2 INPLANTING:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling.</p> <p>De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.</p>	<p>Halfopen bebouwing, binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none">- Lot 1: Gelet op ligging van de aanpalende woning op nr.105 wordt de inplanting voorzien aansluitend op de hoek van de voorgevel van de aanpalende woning.- Loten 2 en 3: De inplanting van de nieuwe woningen wordt voorzien op 11,00m uit de as van de voorliggende weg (St. Lodewijkstraat). <p>De vrijstaande gevels worden op minimaal 3,00m van de perceelsgrens ingeplant.</p>

1.3 OPPERVLAKTE:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afmetingen: De bouwdiepte wordt bepaald in functie van de realisatie van voldoende diepe achtertuin. Deze is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p>	<p>Bouwbreedte: Maximale bouwbreedte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwdiepte: Maximale bouwdiepte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none">- Op het gelijkvloers maximaal 17,00 m;- Op de verdieping maximaal 12,00 m;

1.4 AANTAL BOUWLAGEN:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p>	<p>Bouwhoogte: Maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de dakrand of kroonlijst in de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

1.5 DAKVORM:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p> <p>De bouwhoogte wordt bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lot 1: Verplicht hellend dak, waarbij het gabariet van de aanpalende woning in het voorgevel dakvlak dient gevolgd, zowel wat betreft de dakhelling als de dakvorm.- Loten 2 en 3: Hellend dak of plat dak vrij te kiezen. Bij hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 45° en wordt uitgevoerd als zadeldak, evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. Meerdiepte gelijkvloers verplicht plat dak.

1.6 VLOERPEIL:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil gelijkvloers:	Vloerpeil gelijkvloers: Maximaal 0,30 m boven de as van de voorliggende weg.

1.7 KROONLIJSTHOOGTE:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/Dakrandhoogte: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt. De bouwhoogte wordt bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.	Kroonlijsthoogte/Dakrandhoogte: - Lot 1: Verplicht hellend dak, waarbij het gabariet van de aanpalende woning in het voorgevel dakvlak dient gevolgd, zowel wat betreft de dakhelling als de dakvorm. - Loten 2 en 3: <u>Hellend dak:</u> kroonlijsthoogte max. 6,50 m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. <u>Plat dak:</u> dakrandhoogte max. 7,00m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Voor de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping maximaal 3.50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers.

1.8 NOKHOOGTE:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt. De bouwhoogte wordt bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.	Nokhoogte: - Lot 1: Verplicht hellend dak, waarbij het gabariet van de aanpalende woning in het voorgevel dakvlak dient gevolgd, zowel wat betreft de dakhelling als de dakvorm. - Loten 2 en 3: Hellende dak: maximaal 11,50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Plat dak: dakrandhoogte maximaal 7,00m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Max. vloerpeil van het gelijkvloers te nemen zoals weergegeven op bijgevoegde profielen.

1.9 GESCHAKELDE BEBOUWING:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geschakelde bebouwing: De bouwdiepte wordt bepaald in functie van het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is. De bouwdiepte is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p>	<p>Geschakelde bebouwing: Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient gevoegd bij de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte 6,50 m te zijn t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers en de dakhelling 45°. Vloerpeil 0,30m boven de as voorliggende weg</p>

1.10 MATERIAALGEBRUIK:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik: Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de 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 waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;- In overeenstemming met de omgeving en moet binnen het eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor hellende daken zijn enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegestaan.- Voor platte daken waterdichte afdekking met grindballast of groendak. <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>

2. HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1 VOORTUINSTROOK:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Reliëfwijzigingen moeten zoveel mogelijk beperkt worden maar kunnen eventueel in de voortuinstrook om bouwtechnische redenen.</p> <p>Bij eventuele nevenbestemmingen zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p>	<p>Kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones.</p> <p><u>Groenaanleg:</u> De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin in streekeigen beplanting wat betreft, bomen, struiken en hagen.</p> <p><u>Verharding:</u> Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit en parking mogen voorzien worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht moeten de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden. Het aantal parkeerplaatsen te voorzien conform het gemeentelijk beoordelingskader.</p> <p><u>Inritten</u> voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,00 meter is toegestaan. De noodzakelijke toegang tot de woning zelf mag maximum 1,00m bedragen. De overige ruimte dient onverhard te blijven en ingezaaid te worden of aangeplant met levende groenelementen.</p> <p><u>Constructies:</u> Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.</p> <p><u>Reliëf:</u> Maximaal behoud van het bestaand reliëf. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten met het voorliggend openbaar domein en toegang te nemen naar de woning voor zover noodzakelijk en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opvangen.</p>

2.2 ZIJTUINSTROOK:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De bouwvrije strook van 3 meter naast de zijgevel dient met groen aangelegd te worden, voor zover ze niet dient als inrit.</p> <p>Reliëfwijzigingen in de zijtuinstrook moeten zoveel mogelijk beperkt worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p>	<p><u>Groenaanleg:</u> De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin in streekeigen beplanting wat betreft, bomen, struiken en hagen.</p> <p><u>Verharding:</u> Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De maximale verharding bedraagt 100% van de totale oppervlakte van de zijtuinstrook</p> <p><u>Constructies:</u> Het oprichten van constructies in de zijtuinstrook is niet toegestaan.</p> <p><u>Reliëf:</u> Maximaal behoud van het bestaand reliëf. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p>

2.3 ACHTERTUINSTROOK:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet gebouwen voorzien worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd</p> <p>Reliëfwijzigingen in de achtertuinstrook moeten zoveel mogelijk beperkt worden.</p>	<p><u>Groenaanleg:</u> Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p><u>Verharding:</u> Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Terrassen met niet-waterdoorlatende verharding zijn beperkt tot een oppervlakte van max. 30,00m² De totale maximale verharding in de achtertuin bedraagt 40,00 m². De eventuele toegang naar een garage of carport is hier niet inbegrepen</p> <p><u>Constructies:</u> zijn toegestaan in de achtertuinstrook (zie punt 2.5).</p> <p><u>Reliëf:</u> Maximaal behoud van het bestaand reliëf. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen enkel toegestaan worden i.f.v. het aansluiten op de bestaande/</p>

	<p>vergunde niveaus van de aanpalende percelen, en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Binnen een zone van 5,00m achter het hoofdbouwvolume zijn reliëfwijzigingen toegelaten in functie van een op te richten terras voor een kwalitatieve aansluiting tussen de woning en de achterliggende tuin. Niveauverschillen dienen landschappelijk te worden opgevangen.</p>
--	--

2.4 AFSLUITINGEN:

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifiek ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in de hoogten worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden toegestaan, om de privacy te garanderen.</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streek eigen groen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk.</p> <p>De hoogte van de afsluiting bedraagt maximaal 1,00m in het gebied vóór de voorgevel en 2,00m in de overige situaties.</p> <p>In het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen bebouwingen is een afsluitingsmuur in baksteen, kunststeen of natuursteen toegelaten met een maximum hoogte van 2,00m tot een maximum diepte van 6,00m achter de aansluitende achtergevellijn. Een afsluitingsmuur bekleed met houten planken is eveneens toegelaten.</p>

2.5 BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is enkel toegelaten in de achtertuinstrook, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<p>Enkel in de achtertuinstrook</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minstens op 1,00 m van de perceelsgrenzen; - Minder dan 1,00 m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s); <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperkt tot één bouwlaag; - Maximale hoogte = 3,00m tot dakrand en 4.00m tot de nok; <p>Dakvorm: Vrij te kiezen; Voor gekoppelde bijgebouwen moet eenzelfde bedaking voorzien worden.</p> <p>Totale oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lot 1: 25,00m² - lot 2: 30,00m² - lot 3: 40,00m² <p>Materialisatie: Bijgebouwen worden verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen</p>