VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 7003V00-0143V02 / aantal kavels : 7
Gemeente : ALKEN
Aanvrager : de heer MARKET Luc inv. familie MAESEN

Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten & Landschappen (AROHM)

afdeling ROHM Limburg
Ruimtelijke Ordening
Gouverneur Roppesingel 25 - 3500 HASSELT
tel. (011)26 41 00 - fax (011)26 41 99

1. ALGEMENE BEPALINGEN.

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :

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. 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 de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

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 bouwkavel, 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 inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

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 samenhorend geheel vormen.
Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde 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 te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

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 voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover 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.

1.4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinenstroken kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.
Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien volgens punt 2.1.2. enkel "open bebouwing" toegelaten is.

1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :

- **de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld** indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.
- **het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist** als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.

1.5. Terreinaanleg :

1.5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.
Al deze 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, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

1.5.4. **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt te 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). 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.

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen (AROHM)

afdeling ROHM Limburg
Ruimtelijke Ordening
Gouverneur Roppesingel 25 - 3500 HASSELT
tel. (011)26 41 00 - fax (011)26 41 99

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

Hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen moeten worden ingeplant in een bouwstrook **tot maximaal 35 m** vanaf de rooilijn.
Vlot verwijderbare constructies van beperkte omvang zoals houten tuinhuisjes, honden- en kleinveehokken, enz. kunnen eventueel dieper ingeplant worden als dat verantwoord is in hun ruimtelijke context.

2.1. Hoofdgebouw :

2.1.1. Bestemming : zie ook artikel 1.3.

* één- of tweegezinswoningen

2.1.2. Bouwvorm :

* Open bebouwing, al of niet met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelelementen
  (De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één of beide zijgevels wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in punt 1.5.).

2.1.3. Inplanting : zie ook artikel 1.4.

* hoofdgebouwen :
  - zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan
* de vrijstaande gevels : op **minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens
  - **lot 6** : gevel op **minimaal 6 m** van de rooilijn (ten opzichte van de Hulzenstraat)

2.1.4. Afmetingen :

* bouwdiepte op de verdieping : **maximaal 12 m**
* bouwhoogte : **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst

2.2. Vrijstaande bijgebouwen : zie ook artikel 1.4.

* **loten 1 en 2 :** totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen **maximaal 30 m²**
* **loten 3 en 4 :** totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen **maximaal 50 m²**
* **loten 5, 6 en 7** : totaaloppervlakte van vrijstaande bijgebouwen zijn enkel toegestaan in functie van een **tuinhuisje** met een maximumoppervlakte van **12 m²**
* de eventuele vrijstaande gevels : op **minimaal 2 m** van de perceelsgrens

2.3. Afsluitingen : zie ook artikel 1.5.2.

2.4. Garages :

* **loten 5, 6 en 7 :** garage te voorzien in het hoofdgebouw

Afwijkingen en wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen 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.

16 JUNI 1999

Hasselt,
de gemachtigde ambtenaar

Achiel Santermans
directeur

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
departement Leefmilieu en Infrastructuur
administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen (AROHM)

afdeling ROHM Limburg
Ruimtelijke Ordening
Gouverneur Roppesingel 25 - 3500 HASSELT
tel. (011)26 41 00 - fax (011)26 41 99