

Verkavelingsvoorschriften

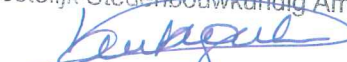
Ruimte en Erfgoed

Afdeling Limburg

1. Algemene bepalingen

Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
Van.....
De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

12 MEI 2011


Rosita Vanbergen

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

Toelichting	Bindend gedeelte
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 : <ul style="list-style-type: none">- 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.);	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: <ul style="list-style-type: none">- openbaar domein- omliggende bestaande bebouwing
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.	Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.
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.	Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.

Voor eensklingend afschrift
Neerpelt de 26.04.2011.....
de Burgemeester



<p>voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken</p>
---	--

1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.3.1. De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen.</p> <p>Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden eengezinswoningen - zorgwoningen
<p>1.3.2. De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.</p>
<p>1.3.3. Voortuinen: 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>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p>	<p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones</p>

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>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.</p>	<p>Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.</p>
<p>1.4.2. Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen eventueel constructies (vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.</p>	<p>Bouwen in zijtuinstrook is mogelijk voor bepaalde schakelelementen (zie bijzondere bepalingen)</p>
<p>1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de 	<p>Bouwen tegen de perceelsgrens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met in kennisstelling van de buur bij constructie van één bouwlaag in de voorziene zone voor schakelelementen. - Met akkoord van de buur bij constructie

<p>constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de uiterste achtergevellijn of in de zone voor schakelementen.</p> <p>- het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze achter de uiterste achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.</p> <p>Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.</p>	<p>hoger dan 1 bouwlaag of achter de uiterste achtergevellijn</p>
--	---

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.5.1. Afsluitingen worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke) of uit esthetisch verantwoorde materialen.</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen of esthetisch verantwoorde materialen (geen betonproducten)</p> <p>De afsluitingen hebben voor de voorbouwlijn een hoogte van maximaal 1.20 meter. Achter de voorbouwlijn is de hoogte maximaal 2.00m.</p>
<p>1.5.2. 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.</p>	<p>Het vloerpeil gelijkvloers ligt maximaal 40 cm boven de as van de voorliggende weg.</p>
<p>1.5.3. 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, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p> <p>De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Inritten dienen beperkt tot een minimum. Ondergrondse garages zijn <u>niet</u> toegestaan.</p> <p>De inritten zijn maximaal 3 m breed.</p>
<p>1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.</p>

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving: <ul style="list-style-type: none">- verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst- de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken	Enkel grondgebonden ééngesinswoningen, woningopsplitsing is niet toegestaan.
Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen Er zijn beperkt voorzieningen aanwezig (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel (horeca niet toegestaan), dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is : 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.2.A. Typologie/bouwworm binnen de verkaveling wordt gekozen voor 4 loten 'open bebouwing' en 2 loten 'half-open bebouwing'.	Lot 1+ 2: half-open bebouwing Lot 3 tem 8: open bebouwingen op minstens 3 m van de zijdelingse perceelgrenzen.
De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één of beide zijgevels wordt een ondergeschikt schakelvolumen voorzien met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld zoals geformuleerd in de algemene voorschriften.	Open en half-open bebouwing, met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelementen tussen de loten van de verkaveling onderling, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
2.1.2.B. Inplanting Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	De voorgevel: op 5 m uit de rooilijn voor de loten 1 tem 4 (zoals voorzien op het inplantingsplan) op 6 m uit de rooilijn voor de loten 5 tem 8 (zoals voorzien op het inplantingsplan) De vrijstaande gevels : Zoals voorzien op het verkavelingsplan
2.1.2.C. Afmetingen 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	Op het verkavelingsplan wordt de maximale afmetingen voor het hoofdvolumen aangeduid. Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none">- op het gelijkvloers maximaal 15 m;

<p>deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.</p> <p>Schakelelementen vormen met het hoofdgebouw één architecturaal geheel</p>	<ul style="list-style-type: none"> - op de verdieping maximaal 10 m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden. <p>Bouwhoogte: Loten 1 + 2 2 bouwlagen (6,00 m) onder de kroonlijst Loten 3 + 4 maximaal 2 bouwlagen (6,00 m) onder de kroonlijst</p> <p>Loten 5 tem 8 maximaal 1,5 bouwlagen (4.50 m) onder de kroonlijst De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. de as van de voorliggende weg.</p> <p>Vloerpeil gelijkvloers : Maximaal 0,40 m t.o.v.de as van de voorliggende weg.</p> <p>Dakvorm: Loten 1+ 2: 45°, nok evenwijdig met de voorliggende weg Loten 3 tem 8: vrij te kiezen (tussen 0° en 45°)</p> <p>De schakelelementen worden voorzien zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het schakelelement heeft een vaste hoogte van maximaal 3.50 m tov de as van de voorliggende weg en wordt afgewerkt met een plat dak. Het schakelelement heeft als bestemming een open carport.</p>
--	--

<p>2.1.2.D. Materialen</p> <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 evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p>	<p>Gevelmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat.</p> <p>Dakmaterialen: vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat</p>
--	--

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
Afhankelijk van de kavelgrootte.	vrijstaande bijgebouwen toegestaan <ul style="list-style-type: none"> - enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	Vrijstaande bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none">- 2 m van de achterste perceelsgrens- 2 m van de zijdelingse perceelsgrens- tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)
2.2.2.B. Typologie/bouwwolume De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte: beperkt tot 1 bouwlaag (kroonlijsthoogte maximaal 3,50 m, nokhoogte maximaal 4,5 m) Dakvorm: vrij te kiezen Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	beperkt tot één bijgebouw per kavel, maximale oppervlakte: 30 m ²
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	<ul style="list-style-type: none">- vrij te kiezen duurzame materialen- in harmonie met het hoofdgebouw- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	Voortuin: bouwvrij Zijtuin: bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A Achtertuintuin: bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A Stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin

2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden. Het plaatsen van verhardingen dient te voldoen aan het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluitend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.