



Gelegen te Schrijnbroekstraat 57 kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 79B3 en 83P4
SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
<p>Er wordt gekozen voor open bouwkaavel als een verdere afwerking van het woongebied langsheen de Schrijnbroekstraat.</p> <p>Deze nieuwe invulling houdt optimaal rekening met de directe omgeving, alsook de ruimtelijk-planologische randvoorwaarden (GRS Hasselt, gewestplan, ...). Het residentieel woonkarakter in deze woonwijk blijft op die manier bewaard.</p> <p>De oppervlakte van het gebouw (eengezinswoning) moet zich ruimtelijk inpassen in de verschijningsvorm van de omliggende gebouwen / woningen.</p>	<p>De maximale grondoppervlakte (footprint) van het gebouw bedraagt 198,22m².</p> <p>De maximale voorgevelbreedte bedraagt 11m66.</p> <p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17m00, en op verdieping maximaal 12m00.</p>

Volume

Toelichting	Voorschrift
<p>Er worden maximum 2 bouwlagen en een zadeldak of plat dak voorgeschreven, met een kroonlijsthoogte van max. 6m50. vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. De nokhoogte bedraagt maximum 6m. boven de kroonlijst (45° dakhelling).</p> <p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt een zadeldak of plat dak voorgeschreven. De meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping wordt als een plat dak afgewerkt.</p>	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelijkvloers: maximaal 17m. vanaf de verplichte voorbouwlijn tot de achtergevellijn. - Verdieping: maximaal 12m. vanaf de verplichte voorbouwlijn tot de achtergevellijn. <p>Bouwbreedte: De maximale breedte van de voorgevel is conform het bijhorende verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum van 6m50 vanaf de dorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>Nokhoogte: maximum 6m00 vanaf de bovenzijde van de kroonlijst.</p>

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met een zadeldak of een plat dak.</p> <p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p>	<p>De maximale nokhoogte (bij zadeldak) bedraagt 12m50 t.o.v. de dorpelhoogte.</p>

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, met een zadeldak of een plat dak.</p> <p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m50 t.o.v. de dorpelhoogte.</p>

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt een zadeldak of een plat dak als dakvorm voorgeschreven. In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p> <p>De meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping wordt als een plat dak afgewerkt.</p>	<p>Dakvorm niet verplicht:</p> <ul style="list-style-type: none">- In harmonie met de omgeving. De eventuele meerdiepte op het gelijkvloers wordt voorzien onder een plat dak.- Een maximale nokhoogte van 6m00 boven de kroonlijst.- In het dakvolume mag slechts één bouwlaag ingericht worden en dit enkel in functie van private ruimtes horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken, sanitaire ruimtes, ...

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
<p>Er wordt gekozen voor een open bebouwingstypologie, rekening houdend met de directe omgeving.</p> <p>Het residentieel woonkarakter binnen de woonwijk (woongebied volgens het gewestplan) blijft op die manier bewaard.</p>	<p>Qua typologie wordt 1 open grondgebonden ééngezinswoning vastgelegd, op min. 3m00 van de zijdelingse perceelsgrenzen vastgelegd.</p>

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>De materialen dienen qua voorkomen, kleur en duurzaamheid esthetisch en constructief verantwoord te zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.</p> <p>Alle gevels dienen in volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden. Andere materialen in functie van energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor.</p>	<p>- Gevelmaterialen</p> <p>Bij de hoofdvolumes wordt het materiaalgebruik beperkt tot een enkel duurzaam, esthetisch verantwoord en welgevormd hoofdmateriaal en met maximaal 30% van de gevel in ondersteunende volwaardige gevelmaterialen die door hun gebruik in de gevelopbouw in verschijningsvorm op elkaar afgestemd zijn, en het hoofdvolume als één samenhangend architecturaal geheel wordt ervaren.</p> <p>De materialen moeten in harmonie zijn met de omgeving. Andere materialen i.f.v. energiebesparende maatregelen kunnen toegestaan worden.</p> <p>Fotovoltaïsche panelen op de daken zijn toegelaten. Andere elementen (airco, schotelantennes, ...) zijn toegelaten, tenzij deze vanop het openbaar domein niet zichtbaar zijn.</p>

	<p>Bij uitbreidingen of verbouwingen wordt de architecturale samenhang in overweging genomen. Zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume dienen integraal doorgetrokken te worden. Dit om te voorkomen dat bij latere verbouwingen of uitbreidingen de nagestreefde architecturale samenhang tussen de bebouwing verloren gaat.</p> <p>- Dakmateriaal Voor de hellende daken zijn pannen of leien toegestaan. Andere natuurlijke materialen (hout, ...) zijn ook toegestaan, mits dit voortvloeit uit een architecturale verantwoording en meerwaarde. Voor de platte daken van het hoofdgebouw wordt een waterdichtingsafwerking met EPDM, roofing, ... voorgeschreven.</p> <p>Op de gelijkvloerse platte daken (meerdiepte gelijkvloers) zijn groendaken wenselijk.</p>
--	--

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in een residentiële setting met max. 2 bouwlagen met hellend dak. Platte daken komen in mindere mate voor. De verschijningsvorm in de “zone voor hoofdgebouwen” zoekt dan ook aansluiting op de bestaande woontypologie in de directe omgeving.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn enkel toegelaten in de achtertuinzones. Overdekte structuren (carports) mogen in de zijtuinen geplaatst te worden.</p>	<p>Binnen de grafische aangeduide ‘zone voor hoofdgebouwen’ op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verplichte voorbouwlijn: Inplanting hoofdgebouw op min. 8m van de rooilijn, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - Zijgevels op minimum 3m. van de zijdelingse perceelgrenzen. - Ruimtelijk en naar materialisatie geïntegreerde gesloten bijgebouwen die een architecturaal samenhangend geheel vormen met het hoofdgebouw worden toegelaten, en enkel in de achtertuinzone. Deze vrijstaande bijgebouwen mogen een bebouwingsfootprint krijgen van max. 20% van de tuinzone, gemeten vanaf de theoretisch maximale achterbouwlijn, én met een maximum van 55m². - Overdekte constructies (carports, berging, ...) zijn enkel toegelaten in de zijtuinen (tussen de voorgevel en de achtergevellijn). De overdekte constructies moeten zich min. 2m achter de verplichte voorbouwlijn situeren en mogen maximaal 10m diep zijn. <p>Het vloerpeil moet minstens op 10 cm boven het kritisch bouwpeil gelegen zijn (i.e. 20 cm boven de as van de weg)</p>

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Om een ruimtelijke inpassing met de directe omgeving mogelijk te maken, wordt de bouwhoogte	Maximaal 2 bouwlagen en 3de bouwlaag onder het dak (zadeldak, ...) zijn toegelaten. In het dakvolume mag slechts één bouwlaag ingericht worden en dit

bepikt tot maximaal 2 bouwlagen, met een mogelijk extra bouwlaag onder dak (zadeldak, ...). In het straatbeeld komen overwegend zadeldaken voor. Platte daken komen in mindere mate voor.	enkel in functie van private ruimtes horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken, sanitaire ruimtes, ...
---	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Het perceel is gelegen in pluviaal overstromingsgevoel gebied. Er dienen dan ook bijzondere constructiemaatregelen in acht genomen worden.	<ul style="list-style-type: none"> - Geen openingen in de constructie (in buitenmuur en bodem) mogen voorzien worden onder het kritisch bouwpeil plus 10 cm. - Kelders en ondergrondse garages zijn niet toegestaan. - Niet-waterdichte doorvoer van nutsleidingen en andere leidingen onder het kritisch bouwpeil is verboden. - Ondergrondse tanks moeten verankerd worden tegen opwaartse druk, bv d.m.v. een betonnen voetplaat of dekplaat. - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie. - Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
<p>Enkel in de zijtuinen zijn open carports toegestaan. Deze open en transparante structuren zorgen ervoor dat er geen gesloten wand ontstaat in het straatbeeld. Door de overdekte maar open constructies in de zijtuinen te laten terugspringen ten opzichte van de voorgevel, doorbreekt de monotone gevel en creëert een zekere ruimtelijke ritmiek en onderbreking van de gevelwand in het straatbeeld.</p> <p>In de achtertuinen zijn open, overdekte structuren tegen de achtergevel mogelijk, alsook vrijstaande, gesloten tuinbergingen.</p>	<p>Een open en transparante uitbouw, buiten de grens van de "zone voor hoofdgebouwen" (=bebouwbare footprint), is toegelaten in de zijtuinzones en de achtertuinzones, maar niet in de voortuinzones. Gesloten garages, indien deze noodzakelijk zijn, dienen zich inpandig te integreren.</p> <p>Een vrijstaande, gesloten tuinberging is enkel toegestaan in de achtertuinzone. Dit volume heeft maximaal 1 bouwlaag (max. 3m00 tot de kroonlijst en een nokhoogte van max. 4m50) en een maximale bebouwingsfootprint van 20% van de tuinzone, gemeten vanaf de theoretisch maximale achterbouwlijn, én met een maximum van 55m².</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen mogen minimum 20m achter de voorgevellijn en maximum tot 49m. achter de rooilijn. De afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimum 1m. van de perceelsgrens vermits de aangrenzende percelen ook gelegen zijn in een woongebied in de ruimte zin.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen mogen tegen de perceelsgrens ingeplant worden, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend. - Met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen.

	- Het regenwater moet op het eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd.
--	--

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
Om de privacy van de aangrenzende residentiële woonkavels te blijven garanderen, zijn terrassen op verdieping niet toegelaten.	Er zijn geen (dak)terrassen op verdieping toegelaten.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
De omvang van het maximale bouwkader (zone voor hoofdgebouwen) is zodanig bepaald dat deze zich in de directe omgeving ruimtelijk integreert. Een overdekking (oversteek met minstens 2 open wanden) fungeert als een seizoensgebonden uitbreiding van de leefruimte en draagt als dusdanig bij aan de leefkwaliteit van de woning.	Een oversteek ten opzichte van het grondvlak is enkel toegestaan ter hoogte van de achtergevel. Deze open en transparante oversteek mag maximaal 4m. uit de achtergevel oversteken en dit over maximaal de volledige breedte van het hoofdgebouw.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gezien het perceel gelegen is pluviaal overstromingsgevoelig gebied dienen er bijzondere maatregelen genomen te worden.	Elektrische installaties die niet waterdicht zijn afgeschermd moeten 10 cm boven het kritisch bouwpeil opgesteld worden.

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding.</p> <p>Gezien het perceel gelegen is pluviaal overstromingsgevoelig gebied worden enkel waterdoorlatende materialen toegelaten (met uitzondering omwille van technische redenen.</p> <p>De opvang en infiltratie van het hemelwater op deze verhardingen moet op eigen terrein georganiseerd worden.</p> <p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter van de voortuin veilig te stellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. - Verharding in de vorm van duurzame en bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of de landschappelijke inpassing van een open autostandplaats. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones of waterdoorlatende halfverhardingen (split, ...). - Maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de voortuinzone mag verhard worden. - Verhardingen (tuinpaden, inritten, ...), noodzakelijk voor het bereikbaar maken van de woning mogen voorzien worden. - Inrit maximum 3m50 breed aan de rooilijn. <p>Het oprichten van constructies in deze zone is niet toegelaten.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het is belangrijk dat het straatbeeld door groenelementen in de voortuinzones het groene karakter versterkt en vorm geeft, ten voordele van de leefkwaliteit.	<ul style="list-style-type: none">- Minimaal 2/3 van de totale oppervlakte van de voortuinzone dient ingericht te worden als groenzone, met (gewapend) gras, bodembedekkers, heesters of standplaatsgeschikte hoogstambomen.- De ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3.00 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3.00 m breed is toegestaan. De ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het is belangrijk dat het straatbeeld door de afwezigheid van constructies in de voortuinzones de openheid en de beeldkwaliteit / beleving verder ondersteund en vorm geeft. Op die manier krijgen groene elementen meer kans en ruimte om bij te dragen aan de leefkwaliteit.	Het oprichten van constructies is niet toegelaten.

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding. Gezien het perceel gelegen is pluviaal overstromingsgevoelig gebied worden enkel waterdoorlatende materialen toegelaten (met uitzondering omwille van technische redenen).	<ul style="list-style-type: none">- Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve toegang tot de achtertuinzone.- Verharding in de vorm van duurzame en bij voorkeur waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of de landschappelijke inpassing van een open autostandplaats, en dit beperkt tot één van de 2 zijtuinzones.- Verhardingen (tuinpaden, inritten, ...), noodzakelijk voor het bereikbaar maken van de woning mogen voorzien worden.- Verhardingsoppervlak / inrit maximum 3m00 breed, beperkt tot één van de 2 zijtuinzones.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De zijtuinstrook is een functionele zone (inrit naar carport, onderhoudspad, ...) waardoor de groenaanleg/bepplanting eerder ondergeschikt is en zich beperkt tot een vegetatieve afscheiding van de perceelsgrens.	<ul style="list-style-type: none">- De afscheiding op de zijdelingse perceelsgrenzen wordt bij voorkeur uitgevoerd met groenelementen (draadafsluiting met klimop of haagstructuur).- De ophoging van het perceel moet beperkt blijven tot het gebouw zelf met een randzone van 3.00 m rond het gebouw die in helling aansluit bij het niet-opgehoogde gedeelte. Ophoging van een inrit van maximaal 3.00 m breed is toegestaan. De

	ophoging mag er niet toe leiden dat water wordt afgevoerd naar lager gelegen aanpalende percelen.
--	---

Constructies

Toelichting	Voorschrift
In de zijtuinstrook is een open, transparante overdekte constructie toegelaten.	Het oprichten van open overdekte constructie is toegelaten, binnen de zone gelegen tussen de voorbouwlijn en de achterbouwlijn, en dit beperkt tot één van de 2 zijtuinzones.

lot: Lot 2

Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>In het kader van verhardingen wordt er gestreefd naar een duurzame en waterdoorlatende verharding.</p> <p>Gezien het perceel gelegen is pluviaal overstromingsgevoelig gebied worden enkel waterdoorlatende materialen toegelaten (met uitzondering omwille van technische redenen).</p> <p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter van de achtertuin veilig te stellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De verharde oppervlaktes in deze zone blijven beperkt tot maximum 10% van de oppervlakte van de achtertuinzone, de resterende ruimte moet als een groene ruimte ingericht worden. - De inpassing van een zwembad wordt toegelaten op minimum 3m00 van de perceelsgrens. <p>Wandelpaden en toegangen worden maximaal in duurzame en waterdoorlatende materialen aangelegd. Niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen zijn enkel toegelaten, indien het hemelwater op de eigen kavel wordt opgevangen voor herbruik of ter plaatse infiltreert via de groenzones of waterdoorlatende halfverhardingen (split, ...).</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Deze zone is bedoeld om ingericht te worden als een groene buitenruimte bij de woonfunctie. Het aanwezige reliëf mag niet aangepast worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De onverharde oppervlaktes in deze zone dienen als een groenzone aangelegd te worden. - Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van standplaatsgeschikte en inheemse soorten. - Bij de inplanting van het gebouw en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het reliëf kan enkel gewijzigd worden indien dit te verantwoorden is vanuit de uitgewerkte typologie van de woning. - Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Bijgebouwen en constructies in de achtertuinzone zijn toegelaten.	Ruimtelijk en naar materialisatie geïntegreerde gesloten bijgebouwen die een architecturaal samenhangend geheel vormen met het hoofdgebouw worden toegelaten, en enkel in de achtertuinzone.

	<p>Materiaalgebruik: dezelfde materialen als het hoofdgebouw of duurzaam hout.</p> <p>Vrij ingeplante losstaande bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 20% van de tuinzone, gemeten vanaf de theoretisch maximale achtergevellijn, én met een maximum van 55m² zijn toegestaan.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen hebben maximaal 1 bouwlaag. De kroonlijsthoogte van de vrijstaande bijgebouwen is maximum 3m00. Zadeldaken zijn toegelaten met een maximale nokhoogte van 4m50, platte daken dienen verplicht als groendak uitgevoerd te worden. Het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het bijgebouw is niet toegelaten.</p> <p>Ingeplant op minimum 1m. van de perceelsgrenzen. De vrijstaande bijgebouwen mogen tegen de perceelsgrens ingeplant worden, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend. - Met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen. <p>Het regenwater moet op het eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd.</p>
--	--

lot: Lot 2

Rovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
<p>Groene, vegetatieve afsluitingen ondersteunen de belevings-waarde op de eigen kavel en de aangrenzende kavels, versterken het groen als drager binnen de woonwijk en hebben een belangrijke ecologische functie.</p>	<p>Vegetatieve afsluitingen verplicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inheemse hagen, struiken en bomen zijn verplicht. - Indien geen onderling akkoord met de burens, dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 50cm van de perceelgrens. - Hoogte: <ul style="list-style-type: none"> o achtertuinzone : maximum 2m00 hoog. o Voortuinzone: maximum 1m00 hoog. <p>Niet-vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draadafsluitingen zijn enkel toegelaten als deze door een inheemse haagstructuur uit het zicht onttrokken worden. De draadafsluitingen moeten een maximale hoogte van 2m00 in de achtertuinzone en maximaal 1m00 in de voortuinzone respecteren. - Andere materialen (metselwerk, houten panelen, ...) zijn toegelaten vanaf de achtergevellijn en tot een lengte per perceelsgrens van maximum 10m, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan: <ul style="list-style-type: none"> o In kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s): er wordt door hen geen gegrond bevonden stedenbouwkundig bezwaar ingediend.

	Met afwerking in volwaardige en onderhoudsvrije gevelmaterialen (geen beton-, metaalpanelen of andere minderwaardige producten).
--	--

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
niet van toepassing	niet van toepassing

Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
niet van toepassing	niet van toepassing