



Gelegen te Trekschurenstraat 174 kadastraal gekend als afdeling 4 sectie E nrs. 512M en 512N

## ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### Openbaar domein

Toelichting	Voorschrift
De bestaande straat Trekschurenstraat is een gemeenteweg, het gebruik ervan is publiek.	De Trekschurenstraat heeft een wegverharding in asfalt en is voorzien van alle nutsleidingen. Ontsluiting van het bouwperceel naar het OD langs de voorliggende straat.

### Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig, inclusief straatverlichting. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moeten nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn dienen twee aparte toezichtputjes te worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater.

### Andere

Toelichting	Voorschrift
Het perceel begrepen in onderhavige verkaveling valt binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door halfopen en open bebouwing.	Verkavelingsaanvraag betreft de vorming van 1 halfopen bebouwing Lot 2, die tot op heden als tuin E 512M deel uitmaakte van het aanpalend bebouwd perceel E 512N. Bestemming hoofdgebouw: ééngesinswoning met inbegrip van zorgwoning. Restkavel Lot 1 genoemd, is uitgesloten omdat het zijn bestemming al kreeg. Lot 3 buiten de bouwzone is eveneens uitgesloten. Bestemming niet bebouwd gedeelte: private tuin.

## SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

**lot:** Lot 2

### Bovenliggende aard: Gebouw

#### Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.  De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen	De oppervlakte wordt bepaald rekening houdende met de bestaande toestand, in zonderheid een bestaande wachtgevel en de verder opgelegde inplanting. Dit resulteert in een bouwvlak zoals maximaal afgebeeld op het ontwerp verkavelingsplan.

<p>bepaald worden rekening houdende met de eigen bouw­kavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.</li> </ul>	
---	--

### **Volume**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet allen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouw­kavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.</li> </ul>	<p>Bepaald door :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 volwaardige bouwlagen onder hellend dak.</li> <li>• Het gabarit van het hoofdgebouw van de aanpalende woning dient gevolgd-zie profiel/aanzicht</li> <li>• Hoogte gelijkvloerse uitbreiding 3,50m</li> <li>• Het beschikbare bouwvlak (zie inplanting)</li> </ul> <p>Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op de verdieping: 12m</li> <li>• Op het gelijkvloers: 20m</li> <li>• Max volume: 1000m<sup>3</sup></li> </ul> <p>Dit verder rekening houdende met de kavelafmetingen en de aanpalende woning die het bouwvlak bepalen.</p> <p>Terrassen op de verdiepingen moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en dienen te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek.</p> <p>Terrassen op de verdiepingen moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en dienen te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek</p>

### **Nokhoogte**

Toelichting	Voorschrift
<p>Aansluiten op de bestaande woning.</p>	<p>Bepaald door dakhelling aan straatzijde en de bouwdiepte van het hoofdgebouw. Max. TAW 66.40m</p>

### **Kroonlijsthoogte**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving,</p>	<p>Aan te sluiten op de bestaande woning met huisnummer 174 Profieltekening bijgevoegd</p>

<p>maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.</li> </ul>	
--	--

### **Dakuitvoering**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.</li> </ul>	<p>2 volwaardige bouwlagen onder hellend dak</p> <p>Gelijkvloerse uitbreiding met plat dak</p> <p>Indien op de platte daken technieken zoals airco's, warmtepompen, ventilatiebuizen enz. geplaatst worden, dienen ze rondom voorzien te worden van een visueel scherm in harmonie met de gevelarchitectuur van het gebouw, terugliggend geplaatst tov de dakrand gebruik makend van de 45° regel zodat de technieken het gevelbeeld niet verstoren.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten</p>

### **Type gebouw**

Toelichting	Voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden te worden 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 plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting: Het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist bij het bouwen op of tegen de perceelsgrens.</p>	<p>Eéngesinswoning in halfopen bebouwing.</p> <p>Het bijvolume of gelijkvloerse uitbreiding vormt één geheel met het hoofdvolume.</p>

### **Materiaalgebruik**

Toelichting	Voorschrift
<p>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.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaam en esthetisch verantwoorde materialen</li> </ul>

	<p><b>DAKBEDEKKING</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Duurzaam en esthetisch verantwoorde materialen</li> </ul> <p>Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d. ) zijn toegelaten op het dak. Groendaken zijn toegelaten.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing zoals hier dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen met de aanpalende woning, passend in de ruimtelijke context.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden als de overige gevels. Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende gevelgedelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels - kleur overeen te komen met de buur.</p>
--	---

### **Inplanting**

Toelichting	Voorschrift
<p>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.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verharding en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige beplanting, oriëntatie, perceelsvorm,.....enz.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorgevel gelijnd op de bestaande woning</li> <li>• Adviezen van AWW, Fluvius, provincie, brandweer, ... moeten nageleefd worden.</li> <li>• Vloerpeil 32cm boven de weg</li> <li>• min 10cm boven kritisch bouwpeil van TAW 56.70m</li> <li>• Bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Op de verdieping: max 12m</li> <li>○ Op het gelijkvloers: max 20m</li> </ul> </li> </ul> <p>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3m</p>

### **Aantal bouwlagen**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkevel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p>	<p>2 bouwlagen onder hellend dak</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.</li> <li>• De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen</li> </ul>	
---	--

### **Ondergronds gedeelte**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkvavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, watertoets enz.</li> </ul>	<p>Ondergronds niveau toegelaten als kelder waterdicht gemaakt, en enkel toegankelijk van binnenuit .</p> <p>Geen ondergrondse garages.</p> <p>Het advies van de provincie Limburg afd Waterbeheer dient gevolgd.</p> <p>Volgens de watertoets gelegen in pluviaal overstromingsgevoelig gebied.</p> <p>Kruipkelders onder het kritisch peil moeten overstroombaar blijven.</p>

### **Uitbouw (veranda, carport)**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkvavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.</li> <li>• De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz.</li> </ul>	<p>Uitbouwen zijn enkel toegelaten als ze binnen het maximum bouwvolume vallen.</p>

### **Terrassen**

Toelichting	Voorschrift
<p>Dakterrassen kunnen aanleiding geven tot privacyschending of hinder</p>	<p>Terrassen op de verdieping moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en dienen te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek en niet betreedbaar zijn.</p>

### **Oversteek t.o.v. het grondoppervlak**

Toelichting	Voorschrift
Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen van de stad Hasselt.	Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten voor zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.

### **Andere voorschrift voor het gebouw**

Toelichting	Voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ol style="list-style-type: none"><li>1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li><li>2. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> en neemt max. 50% van het gelijkvloers in.</li><li>3. er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden.</li></ol>

**lot:** Lot 2

### **Bovenliggende aard: Voortuinstrook**

#### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Inritten max 3m breed thv de rooilijn. De rest onberijdbaar afgesloten. Parkeerplaatsen mogen niet rechtstreeks oprijdbaar zijn vanaf de openbare weg. Verhardingen voor de toegangen tot de woning kunnen steeds worden toegelaten. Max 1/3 van de voortuin mag verhard worden.

#### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de voortuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon.

### **Constructies**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het residentiële karakter van de verkaveling te bewaren.	In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten. Evenmin mag het bestaand relief gewijzigd worden. Enkel beperkte wijzigingen ivf toegankelijkheid zijn toegelaten.

**lot:** Lot 2

### **Bovenliggende aard: Zijtuinstrook**

#### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast meteen brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.  Inritten max 3m breed Water dient op eigen terrein opgevangen. Het peil van het aangrenzende maaiveld dient daarom steeds over een breedte van 2m aangehouden Verhardingen voor de toegangen tot de woning kunnen steeds worden toegelaten.

#### **Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient eventueel de zijtuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon.

### **Constructies**

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het residentiële karakter van de verkaveling te bewaren.	Open carport in de zijtuin is toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>• Inplanting op min. 2m achter de voorgevellijn</li><li>• Max. 10m diep</li><li>• Afwerken met plat dak met een kroonlijsthoogte van max 3,50m</li></ul>

**lot:** Lot 2

**Bovenliggende aard: Achtertuinstrook**

**Verharding**

Toelichting	Voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De achtertuin mag voor max. 25% verhard worden.</p> <p>Water dient op eigen terrein opgevangen. Het peil van het aangrenzende maaiveld dient daarom steeds over een breedte van 2m aangehouden</p> <p>Verhardingen voor de toegangen tot de woning kunnen steeds worden toegelaten.</p>

**Groenaanleg**

Toelichting	Voorschrift
<p>Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de achtertuin strook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon.</p>

**Constructies**

Toelichting	Voorschrift
<p>Bij de inplanting van een constructie moet zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten Bergplaats/<del>garage</del> ifv de woonbestemming Plat dak 3m hoogte Max oppervlakte. 55m<sup>2</sup> <b>47m</b> Min 20m achter de voorgevellijn en max <del>49m</del> achter de rooilijn Min 1m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens met het akkoord van de aanpaler. Uitvoering in duurzame en esthetische materialen</p>

**lot:** Lot 2

**Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens**

**Materiaal**

Toelichting	Voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een</p>	<p>Aard:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Groenaanplanting</li><li>• Andere materialen (metselwerk, houten panelen, ...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam en esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn, zijn enkel vanaf de achtergevellijn en tot max. lengte van 10m toegestaan.</li></ul>



<p>bepaalde lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien. Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen grond bezwaar indient.</p>	<p>Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.</p>
--	---

### **Uitvoering**

Toelichting	Voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien. Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen grond bezwaar indient.</p>	<p>afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale hoogte 2,00 meter achter de voorgevellijn</li> <li>• Maximale hoogte 1,00 meter voor de voorgevellijn</li> </ul>

### **Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones**

#### **Andere voorschriften voor de tuinzones**

Toelichting	Voorschrift
<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden</p>	<p>Grondige reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden.</p>

Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 4a2yay-7vjnh3-t5sia2-rt