

Gezien om gevoegd te worden bij besluit van 2010/09/13

Kristien Schoofs
secretaris



Johan Sauwens
burgemeester

VERKAVELING 'VOGELANG' TE BILZEN-BEVERST

Te Bilzen – Beverst, binnengebied tussen de Blindestraat, Laarstraat, Spoorweg Hasselt-Maastricht, Spoorwegstraat en N2 op de percelen kadastraal gekend Bilzen 2^{de} afdeling Sectie D met kadastrale nrs. 656^F, 658^E, 657^H, 537^A, 535, 536, 539^A, 539^B, 542, 543, 534^A, 531^{D/deel}, 533^{V/deel}, 533^{W/deel}, 530^{E/deel}, 671^E, 529^{A/deel}, 526^M, 544, 545, 546, 548^{E2}.

Verkavelingsvoorschriften

INHOUDTAFEL

1

DEEL I: ALGEMENE BEPALINGEN	5
1.1 Ruimtelijke uitgangspunten.....	5
1.2 Architecturale uitgangspunten.....	5
1.3 Bestemming.....	6
1.4 Inplanting.....	6
1.5 Terreinaanleg.....	7
1.6 Parkeren.....	8
1.7 Bouwen op of tegen de perceelsgrens.....	8

1.8	Tegenstrijdigheden.....	8
DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN.....		9
2.1	Zone voor hoofdgebouw type 1 (Loten 1 t.e.m. 8 en de loten 14 t.e.m. 28).....	9
2.1.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3.....	9
2.1.2	Bouwvorm:.....	9
2.1.3	Inplanting: zie ook artikel 1.4.....	9
2.1.4	Afmetingen.....	9
2.2	Zone voor hoofdgebouw type 2 (Loten 38 t.e.m. 49).....	10
2.2.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3.....	10
2.2.2	Bouwvorm.....	10
2.2.3	Inplanting zie ook artikel 1.4.....	10
2.2.4	Afmetingen.....	10
2.3	Zone voor hoofdgebouw type 3 (loten 9 t.e.m. 13).....	11
2.3.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3.....	11
2.3.2	Bouwvorm:.....	11
2.3.3	Inplanting: zie ook artikel 1.4.....	11
2.3.4	Afmetingen:.....	11
2.4	Zone voor hoofdgebouw type 4 (Loten 35 tem 37).....	12
2.4.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3.....	12
2.4.2	Bouwvorm.....	12
2.4.3	Inplanting zie ook artikel 1.4.....	12
2.4.4	Afmetingen.....	12
2.5	Zone voor hoofdgebouw type 5 (loten 32 en 34).....	13
2.5.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3.....	13
2.5.2	Bouwvorm.....	13
2.5.3	Inplanting zie ook artikel 1.4.....	13
2.5.4	Afmetingen.....	13
2.6	Zone type 6 (lot 33).....	14
2.6.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3.....	14
2.6.2	Bouwvorm.....	14

2.6.3	Afmetingen	Gezien om gevoegd te worden bij besluit van 2010/09/13	14
2.7	Zone voor bijgebouwen		15
2.7.1	Bestemming	Kristien Schoofs secretaris	15
2.7.2	Bouwworm	Johan Säuens burgemeester	15
2.7.3	Inplanting		15
2.7.4	Afmetingen		15
2.8	Zone voor achtertuinen		15
2.8.1	Bestemming		15
2.8.2	Inrichting		15
2.9	Zone voor voortuinstrook		16
2.9.1	Bestemming		16
2.9.2	Inrichting		16
2.10	Groengebied		16
2.10.1	Bestemming		16
2.10.2	Inrichting		16
2.11	Hagen		16
2.12	Projectzone A		17
2.12.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3		17
2.12.2	Bouwworm		17
2.12.3	Afmetingen		17
2.13	Projectzone B		18
2.13.1	Bestemming: zie ook artikel 1.3		18
2.13.2	Bouwworm		18
2.13.3	Afmetingen		18
2.14	Openbaar domein (Loten 50, 51, 52, 53, 54 en 55)		19
2.15	Uit de verkaveling te sluiten lot (Lot 58)		19

De verkaveling heeft betrekking op een gebied van 5 ha 13 a 54 ca welk uit elkaar valt in 2 grote delen nl.

Het overgrote deel van de verkaveling 4 ha 16 a 32 ca behelst residentiële loten van 46 open kavels, 2 halfopen kavels en 1 gesloten kavel. Het max. aantal woningen is 49 ééngezinwoningen = 11,77 won/ha

Het resterend deel van de verkaveling met een oppervlakte van 97a 22 ca betreft een zone voor de inpassing van een woon- en/of zorgfuncties.

DEEL I: ALGEMENE BEPALINGEN

Kristien Schoofs
secretaris



Johan Sauwens
burgemeester

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door de bijzondere bepalingen (zie deel 2). Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van de bijzondere 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 vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving. **Elke wooneenheid bezit een maximale woonkwaliteit en dient over een buitenruimte te bezitten met voldoende bezonning**. Bovendien dient elke woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht te worden.
- 1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte vrij te houden voor een efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. *Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde van de privative delen kunnen afwijkingen worden toegelaten. Ook binnen de projectzones (loten 56 en 57) worden afwijkingen toegelaten om een ruimtelijke landschappelijke inpassing binnen de totale projectzone mogelijk te maken.*
Binnen de 'zone voor grondgebonden woningen - hoofdgebouw' streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, de aanwezige plantengroei, de oriëntatie, enz....
Binnen de projectzones wordt eerder naar een ruimtelijke landschappelijke verankering van de gebouwde volumes met de directe omgeving gestreefd.

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 en/of projectzone, 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 hoofdgebouwen als bijgebouw, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** esthetisch en constructief verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel een samenhangend geheel vormen.
Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels. Tijdelijke wachtgevels moeten eveneens afgewerkt worden in harmonie met de gebruikte

gevelmaterialen. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende en dit in samenspraak met de aangrenzende eigenaar.

Camouflerende materialen (nepgevelsteenplaten, PVC-planchetten of gelijkwaardige) en nabootsende materialen zijn niet toegelaten.

Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover deze zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Zonnepanelen worden toegelaten in zoverre deze panelen geplaatst worden in dezelfde dakhelling op het hellend dakvlak of binnen de rechthoekige opbouw (loodrecht of evenwijdig op de rooilijn) van het hoofdvolume bij een plat dak.

1.3. Bestemming

1.3.1 De hoofdbestemming :

residentieel gebruik voor de loten 1 tem 49. 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.

Met meergeneratiewoning wordt bedoeld:

- één bijkomende woongelegenheden voor familie tot de 3^e graad
- met een duidelijke **bouwfysische en functionele binding**
- binnen de **geldende stedenbouwkundige voorschriften**.

In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngesinswoning". Een **verklarende nota** rond beoogd gebruik en de familiale relatie moet bijgevoegd worden.
woon- en zorgfuncties voor de loten 56 en 57

1.3.2 De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel, zijn voor max. 40% van de brutovloeroppervlakte toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving of de zorgfuncties en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

Op de loten 1 tem 49 zijn iedere vorm van horeca niet toegelaten.

In de ganse verkaveling worden geen kleinbedrijf (bv een drukkerij, warme bakker, werkplaats,) toegelaten.

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 ruimtelijke relatie met de omliggende percelen en de configuratie van het eigen perceel.

1.4.2. 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 achtergevel van de naastgelegen constructie.
- **het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist** als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als de constructie opgericht wordt tussen de bestaande of geplande voor- en achtergevel van de naastgelegen percelen ligt.

Gezien om gevoegd te worden bij besluit van 2010/09/13



1.5. Terreinaanleg

- 1.5.1. De bestaande **streekeigen bomen en houtkanten op het verkavelingsplan aangegeven** moeten worden bewaard. Bij de ontwikkeling en de terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Tijdens de bouwfase moeten alle nodige maatregelen genomen worden om de bomen maximaal te beschermen (bemaling, plaatsing van dranghekken rond de bomen met een diameter van minstens de kruinprojectie, ...). Bij het afsterven van een streekeigen hoogstammige boom aangegeven op het verkavelingsplan wordt binnen het eerst volgend plantseizoen 2 nieuwe streekeigen bomen aangeplant. De stamomtrek wordt dan bepaald door de stedelijke groendienst.
Al de groenelementen aangeduid op het verkavelingsplan moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan bij de bouwaanvraag en bij eventuele kapping **uitdrukkelijk en afzonderlijk** worden vermeld.

- 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. Niet vegetatieve afsluitingen kunnen enkel toegestaan worden achter de voorgevelbouwlijn over een beperkte lengte (max. 1/3 van de totale lengte van de betreffende laterale perceelsgrens) en dit om de privacy te garanderen.

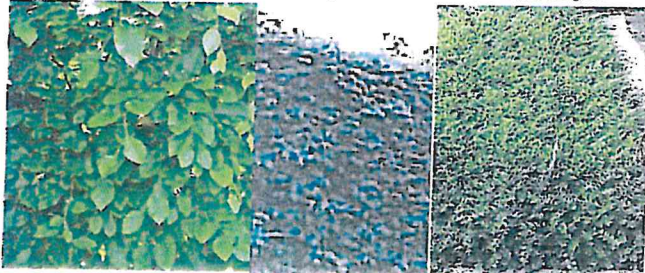
Volgende afsluitingen zijn toegelaten:

- **vegetatieve afsluitingen:** streekeigen hagen en draad met palen en klimop begroeiing:

Fagus sylvatica

Acer Campestre

Lonicera Nitida Maigrün



- **niet – vegetatieve afsluitingen:**
 - draad met metalen palen zonder klimop begroeiing.
 - een muur in metselwerk indien deze naar vormgeving en materiaalgebruik een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormt met het hoofdgebouw.
 - houten panelen in een duurzame houtsoort indien niet zichtbaar vanaf de openbare weg en in functie van de vrijwaring van de onderlinge privacy.

In de zone voor voortuinstrook zijn enkel vegetatieve afsluitingen toegelaten met een max. hoogte van 1,20 m, tenzij in de bijzondere bepalingen anders bepaald is.

Op het verkavelingsplan werden een beperkt aantal zones aangegeven voor hagen om de privacy op de individuele kavels te verzekeren vanuit het openbaar domein en gelijktijdig een zekere ruimtelijke samenhang in het openbaar domein te bewerkstelligen. De op het plan aangeduide hagen worden door de verkavelaar aangeplant en hebben een hoogte van min. 1,80 m en max. 2,20 m.

- 1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Vooral in de zone voor achtertuinen achter de achtergevelbouwlijn binnen de kavels aansluitend aan de reeds bebouwde kavels langs de Spoorwegstraat Blindestraat en Laarstraat. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover 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 worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte. Ondergrondse garages worden niet toegestaan, tenzij anders bepaald in de bijzondere voorschriften.
- 1.5.5. Lichten en zichten kunnen genomen worden vanaf het ogenblik dat de afstand van min. 2,00 m gerespecteerd wordt ten opzichte van de laterale perceelsgrens. In gevels gesitueerd op minder dan 2,00 m van de laterale perceelsgrens worden enkel lichten over een geveloppervlakte van max. 10 % van het desbetreffende gevelvlak toegelaten.
- 1.5.6. Kleinere constructies, zoals een **kippenhok, een hondenhok, een tuinberging, carport, enz.** met een totale oppervlakte van max. 10% van de totale zone voor achtertuinen op het desbetreffende kavel kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen en niet strijdig zijn met de voorschriften van de bijzondere bepalingen. De ruimtelijke inpassing wordt aangetoond door middel van de landschapsplan van de niet bebouwde delen van de zone voor achtertuinen.

1.6 Parkeren

Het bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens, hetzij in de eigen woning, hetzij in de zone voor tuinen. Minstens 1 parkeerplaats dient in de zone voor hoofdgebouw te zijn gesitueerd. Binnen de projectzone dient per woonunititeit min. 0,5 pp voor bewonersparkeren en 0,3 pp voor bezoekers te worden geïntegreerd.

1.7 Bouwen op of tegen de perceelsgrens

Wanneer kleine constructies opgericht worden op of tegen de perceelsgrens dient het akkoord van de belendende eigenaar bij de bouwvergunning gevoegd te worden. Zoniet dient binnen de zone voor achtertuinen min. 2 m van de perceelsgrens gebleven te worden.

1.8 Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de stedenbouwkundige voorschriften.

DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN

Kristlien Schoofs
secretaris



Johan Sauwens
burgemeester

2.1 Zone voor hoofdgebouw type 1 (Loten 1 t.e.m. 8 en de loten 14 t.e.m. 28)

2.1.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3.
ééngesinswoning - 1 woning per kavel

2.1.2 Bouwvorm:

Vrijstaande bebouwing. De volumes worden asymmetrisch op de bouwka­vel geplaatst in functie van een optimalere bezonning van de leefruimten en achtertuinen direct aansluitend aan het hoofdgebouw en het versterken van de privacy.

Terrassen op verdieping zijn enkel inpandig in het volume toegeslaan aan de zuidoostzijde.

Ingevolge het verzekeren van de onderlinge privacy wordt de noordwestgevel op verdieping maximaal gesloten gehouden wanneer die op minder dan 2 meter van de laterale perceelsgrens in gesitueerd:

- zichten 0% toegelaten
- lichten max. 10% van het geve­loppervlak toegelaten

Dakvorm: Overwegend hellend dak met max. 45° over min. 60% van het bouwvolume. De resterende dakoppervlakte mag als geïntegreerd geheel plat of hellend worden uitgevoerd.

Dakuitbouwen:

- plaatsing: enkel aan de straat­zijde toegestaan
- vormgeving: strakke uitstekende balkvolumes in het dakvolume
- hoogte: max. 1,8 m boven de dakrand
- breedte: max. 1,8 m breed per dakkapel; de totale breedte van alle dakkapellen samen is niet meer dan 1/3 van het gevelvlak.

2.1.3 Inplanting: zie ook artikel 1.4

Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.

Enkel met uitzondering voor lot 1. Hier mag slechts max. 50 % van het bouwkader van de zone voor grondgebonden woningen - hoofdgebouw bebouwd worden. De resterende oppervlakte dient zich te schikken naar de voorschriften van de zone voor achtertuinen.

2.1.4 Afmetingen

- Bouw­breedte: max. 10 m op gelijkvloers en verdieping voor de loten 2 tem 7, 14 tem 18, 20 tem 27 en 29 tem 31
 - Max. zoals aangegeven op het verkavelingsplan voor de loten 1, 8, 19 en 28
- Bouw­diepte: max. 12 m op gelijkvloers en verdieping voor de loten 2 tem 7, 14 tem 18, 20 tem 27 en 29 tem 31
 - Max. 10 m op gelijkvloers en verdieping voor de loten 1, 8, 19 en 28.

- **Bouwhoogte:** max. 2 bouwlagen onder kroonlijst of dakrand met een kroonlijsthoogte van max. 6,5 m gemeten t.o.v. de as van voorliggend openbaar domein. Een nokhoogte van max. 10,60 m tov het dorpelpeil wordt toegelaten.

2.2 Zone voor hoofdgebouw type 2 (Loten 38 t.e.m. 49)

2.2.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

ééngesinswoning - 1 woning per kavel

2.2.2. Bouwvorm

Vrijstaande bebouwing.

Terrassen op verdieping zijn niet toegestaan.

De volumes worden op min. 3 m van de laterale perceelsgrens ingeplant in functie van een optimale bezonning en vrijwaring van de privacy.

Dakvorm: overwegend hellend dak (max. 45°). De resterende dakoppervlakte mag als geïntegreerd geheel plat of hellend worden uitgevoerd. Een nokhoogte van max. 10,60 m tov dorpelpeil wordt toegelaten.

Dakuitbouwen:

- plaatsing: enkel aan de straatzijde toegestaan
- vormgeving: strakke uitstekende balkvolumes in het dakvolume
- hoogte: max. 1,8 m boven de dakrand
- breedte: max. 1,8 m breed per dakkapel; de totale breedte van alle dakkapellen samen is niet meer dan 1/3 van het gevelvlak.

2.2.3 Inplanting zie ook artikel 1.4

Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.

2.2.4 Afmetingen

- **Bouwbreedte:** zoals aangegeven op het verkavelingsplan
- **Bouwdiepte:** max. 12 m op gelijkvloers en verdieping voor de loten 38 tem 43 en voor de loten 46 tem 49.
zoals aan gegeven op het verkavelingsplan voor de loten 44 en 45
- **Bouwhoogte:** max. 2 bouwlagen onder de kroonlijst over min. 60 % van de bestemmingszone. De kroonlijst met max. 6,50 m gemeten tov de as van voorliggend openbaar domein.

Gezien om gevoegd te worden bij besluit van 2010/09/13

2.3 Zone voor hoofdgebouw type 3 (loten 9 t.e.m. 15)

Kristien Schoofs
secretaris



Johan Sauwens
burgemeester

IT 070190-62

2.3.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

ééngesinswoning - 1 woning per bouwka­vel. Een meergeneratiewoning wordt toegelaten.

2.3.2. Bouwvorm:

Vrijstaande bebouwing asymmetrisch op min 3 m van de noordwestelijke perceelsgrens gesitueerd met een uitloper op gelijkvloers tot op de noordwestelijke perceelsgrens. De volumes worden asymmetrisch op de bouwka­vel geplaatst in functie van een optimalere bezonning van de leefruimten en achtertuinen direct aansluitend aan het hoofdgebouw en het versterken van de privacy. Terrassen op verdieping zijn enkel inpandig in het volume toegestaan aan de zuidoostzijde. Ingevolge het verzekeren van de onderlinge privacy wordt de noordwestzijde op verdieping min. 3 m ten opzichte van de noordwestelijke laterale perceelsgrens in gesitueerd.

Dakvorm: Overwegend hellend dak met max. 45° over min. 60% van het bouwvolume. De resterende dakoppervlakte mag als geïntegreerd geheel plat of hellend worden uitgevoerd. Een nokhoogte van max. 10,60 m tov van dorpe­peil wordt toegelaten.

Dakuitbouwen:

- plaatsing: enkel aan de straatzijde toegestaan
- vormgeving: strakke uitstekende balkvolumes in het dakvolume
- hoogte: max. 1,8 m boven de dakrand
- breedte: max. 1,8 m breed per dakkapel; de totale breedte van alle dakkapellen samen is niet meer dan 1/3 van het gevelvlak.

2.3.3 Inplanting: zie ook artikel 1.4

Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.

2.3.4 Afmetingen:

- zie verkavelingsplan
- bouw­hoogte: max. 2 bouw­lagen onder de kroonlijst

2.4 Zone voor hoofdgebouw type 4 (Loten 35 tem 37)

2.4.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

ééngezinswoning – 1 woning per kavel. Een meergeneratiewoning wordt tevens toegelaten.

2.4.2 Bouwvorm

Vrijstaande bebouwing op min. 3 m van de laterale perceelsgrenzen gesitueerd.

Dakvorm: Hellend dak met kroonlijsthoogte max. 6,5 m aan de voorgevelzijde tov de as van voorliggend openbaar domein en max. 4,5 m aan de achtergevelzijde tov vloerpeil, een dakhelling van max. 45° en een nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.

Dakuitbouwen:

- plaatsing: enkel aan de straatzijde toegestaan
- vormgeving: strakke uitstekende balkvolumes in het dakvolume
- hoogte: max. 1,8 m boven de dakrand
- breedte: max. 1,8 m breed per dakkapel; de totale breedte van alle dakkapellen samen is niet meer dan 1/3 van het gevelvlak.

2.4.3 Inplanting zie ook artikel 1.4

- Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.

2.4.4 Afmetingen

- Bouwbreedte: max. zoals aangegeven op verkavelingsplan
- Bouwdiepte: max. 14 m op gelijkvloers
max. 12 m op verdieping
- Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen plat dak;
- of max. 1,5 bouwlagen aan de achtergevel met hellend dak van max. 45° (aan de straatzijde mag de kroonlijsthoogte op 2 bouwlagen gebracht worden).

2.5 Zone voor hoofdgebouw type 5 (loten 32 en 34)

2.5.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

ééngesinswoning – 1 woning per kavel.

2.5.2 Bouwvorm

Halfopen bebouwing met 1 zijgevel op de laterale perceelsgrens gesitueerd. De vormgeving, de architectuurtaal en het materiaalgebruik van deze woningen worden samen met het volume op het tussenliggend lot 33 volledig op elkaar afgestemd zodat het bouwblok van 3 wooneenheden over 3 bouw kavels als een ruimtelijk samenhangend geheel overkomt.

Gevels tegen de perceelsgrens van een aangrenzend lot worden gesloten gehouden in functie van de privacy van de aangrenzende buur: De voorgevel dient voor min. 3/2 van het bouwkader op de voorgevelbouwlijn gebouwd te worden en dit gerekend vanuit de gemeenschappelijke perceelsgrens van het belendende lot 33.

Dakvorm: Hellend dak met een dakhelling van 45° met een nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn ter hoogte van de aansluiting met het bouwvolume op lot 33. De kroonlijsthoogte op +/- 6 m aan de voorgevelzijde tov de as van voorliggend openbaar domein en max. 4,5 m aan de achtergevelzijde tov vloerpeil. De resterende oppervlakte (aan de achterzijde of vrijstaande zijgevel) mag met hellend of plat dak tot een ruimtelijk samenhangend geheel afgewerkt worden.

Voor de zijgevels die tegen de perceelsgrens geplaatst worden moet er door middel van een inliggende goot voor gezorgd worden dat het regenwater volledig op het eigen terrein opgevangen en afgevoerd kan worden.

2.5.3 Inplanting zie ook artikel 1.4

Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.

2.5.4 Afmetingen

- Bouwbreedte: zoals aangegeven op het verkavelingsplan
- Bouwdiepte: max. 14 m op gelijkvloers
max. 12 m op verdieping
- Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen en min. 2/3 van de aangeduide bouwzone telt verplicht 2 bouwlagen onder de dakrand. Aan de zijde van de gemeenschappelijke perceelsgrens perfect aansluitend op de kroonlijsthoogte en dakhelling van de bebouwing op lot 33.

2.6 Zone type 6 (lot 33)

2.6.1 **Bestemming:** zie ook artikel 1.3
ééngezinswoning (1 woning per kavel)

2.6.2 Bouwvorm

Gesloten bebouwing gebouwd voor min. 1/2 op de voorgevelbouwlijn

Dakvorm: Hellend dak met een dakhelling van 45° met een nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn ter hoogte van de aansluiting met het bouwvolume op de laterale perceelsgrens. De kroonlijsthoogte op +/- 6 m aan de voorgevelzijde tov de as van voorliggend openbaar domein en max. 4,5 m aan de achtergevelzijde tov vloerpeil. De resterende oppervlakte (aan de achterzijde of vrijstaande zijgevel) mag met hellend of plat dak tot een ruimtelijk samenhangend geheel afgewerkt worden.

Voor de zijgevels die tegen de perceelsgrens geplaatst worden moet er door middel van een inliggende goot voor gezorgd worden dat het regenwater volledig op het eigen terrein opgevangen en afgevoerd kan worden.

Inplanting zie ook artikel 1.4

- Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan

2.6.3 Afmetingen

- Bouwbreedte zoals aangegeven op verkavelingsplan tussen de beide laterale perceelsgrenzen.
- Bouwdiepte: max. 14 m op gelijkvloers
 max. 12 m op verdieping
- Bouwhoogte: 2 bouwlagen verplicht aan de straatzijde

2.7 Zone voor bijgebouwen

Kristien Schoofs
secretaris



Johan Sauwens
burgemeester

2.7.1 Bestemming

Overdekt parkeren, berging of aan het wonen gerelateerde functie(s)

2.7.2 Bouwvorm

Het betreft een bouwzone waar binnen de verkaveling op de loten 9, 10, 11, 12 en 13 binnen de zone voor grondgebonden woningen een uitbreiding van het belendende hoofdgebouw op gelijkvloers is toegelaten tot op de noordwestelijke laterale perceelsgrens over en max. bouwdiepte van 12 m in 1 bouwlaag in zoverre deze uitbouw een geïntegreerd en architecturaal, vormelijk en naar materiaalgebruik een samenhangend geheel vormt met het hoofdgebouw binnen de zone type 3.

2.7.3 Inplanting

Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan

2.7.4 Afmetingen

- zie verkavelingsplan
- Hoogte: maximum 1 bouwlaag onder de dakrand
- Dakvorm plat of hellend.

Bij de keuze van een hellend dak is de dakhelling max. 45° met een nok evenwijdig aan de rooilijn.

2.8 Zone voor achtertuinen

2.8.1 Bestemming

Private tuinzone

2.8.2 Inrichting

- Max. 40% van de niet bebouwde tuinoppervlakte binnen de zone voor achtertuinen mag verhard worden in functie van terrassen, wandelpaden, toegangen, waterpartijen,
- De resterende oppervlakte moet voor minstens 60% aangelegd worden met groen (gras, bodembedekkers, planten en heesters, ...).
- Max 10% van de oppervlakte van de zone voor achtertuinen op het betreffende kavel mag gebruikt worden voor de inpassing van kleine constructies op voorwaarde dat de ruimtelijke inpassing van de kleine constructies door middel van een landschapsplan voor gans de zone voor achtertuinen op het betreffende kavel wordt aangetoond.

2.9 Zone voor voortuinstrook

2.9.1 Bestemming

Representatieve voortuin met toegang tot de woning en de garage.

2.9.2 Inrichting

- Max. 40% verharde oppervlakte
- Asfaltverharding wordt niet toegelaten
- Niet-vegetatieve afscheidingen of gebouwen zijn niet toegelaten
- In de zone voor voortuinstrook mogen reliëfwijzigingen aangebracht worden tot op max. 30 cm boven het niveau van de voorliggende weg op voorwaarde dat de wateroverlast en terreinverschillen naar de belendende eigenaars op eigen terrein op een geïntegreerde landschappelijke manier worden opgelost.

2.10 Groengebied

2.10.1 Bestemming

Openbare parkaanleg waarbinnen max. 15% van de bestemmingszone mag verhard worden als wandelpaden in kleinschalige of waterdoorlatende materialen. Binnen de zone mag tevens de hemelwaterbuffering geïntegreerd worden op een landschappelijk verantwoorde manier.

2.10.2 Inrichting

- De op het verkavelingsplan aangeduide bestaande bomen en de streekeigen houtkanten worden maximaal behouden. De parkaanleg heeft een informeel karakter met een maximale landschappelijke inpassing van de bestaande hoogstamvegetatie.
- Reliëfwijzigingen worden toegelaten in functie van de ruimtebeleving en de inpassing van de hemelwaterbuffering.
- Constructies in de vorm van speeltuigen, berging of civieltechnische constructies (electriciteitskabinen; ...) wordt over een oppervlakte van max. 10% toegelaten indien de ruimtelijke inpassing binnen het groengebied op basis van een landschapsplan aangetoond wordt.

2.11 Hagen

Om de privacy in de zone voor achtertuinen op de individuele kavels te verzekeren die direct grenzen aan de zone voor openbaar domein of het groengebied en gelijktijdig toch een zekere samenhang in het openbaar domein en de randen van het groengebied verzekeren wordt gekozen om op de meest cruciale plaatsen waar de achtertuinen grenzen aan het openbaar domein of het groengebied streekeigen hagen te voorzien.

Deze hagen worden aangeplant voor de definitieve oplevering van het openbaar domein door de verkavelaar en lopen over de perceelsgrenzen heen.

De hagen kunnen ondersteund worden door een afsluiting van geplastificeerde staaldraad. De keuze uit streekeigen hagen (*Fagus sylvatica*, *Acer Campesetre*) of *Lonicera Nitida Maigrün*) worden als samenhangende gehele bepaald waardoor een sterke ruimtelijke samenhang tussen de betreffende kavels onderling verzekerd wordt vanuit het openbaar domein en het groengebied.
De max. hoogte is 2,20 m. Doorgangen van max. 1 meter breedte worden toegelaten op voorwaarde dat deze openingen door uniforme houten of metalen tuinpoortjes worden afgeschermd.

2.12 Projectzone A

2.12.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

Hoofdbestemming: Woon- en/of zorgfuncties, seniorenhuisvesting
Nevenbestemming: aan de hoofdbestemming gerelateerde bestemmingen voor max. 40%.

Gezien om gevoegd te worden bij besluit van 2010/09/13

Kristien Schoofs
secretaris

Johan Sauwens
burgemeester

2.12.2 Bouwvorm

Een geheel van maximum 3 vrijstaande bouwvolumes in een landschappelijk kader ingepast. Eén van de 3 bouwvolumes mag geschakeld worden aan het bouwvolume binnen projectzone B.
Aan de zijde van het verlengde van de vogelzangstraat kunnen in een geschakelde bouwvorm max. 18 assistentiewoningen worden gerealiseerd.
Aansluitend aan de zijde van projectzone B (lot 57) kan een ruimtelijk en landschappelijk ingepast geschakeld volume worden ingepast al of niet geschakeld met het bestaande hoofdvolume binnen projectzone B.

Inplanting zie ook artikel 1.4

- Op min. 5 m afstand van de grenzen van de projectzone naar het openbaar domein (in het verlengde van de Vogelzangstraat), het groengebied (lot 55) en het perceel 548V. Over een lengte van max. 30% van de gemeenschappelijke perceelsgrens met projectzone B mag het bouwvolume op de grens van de projectzone gebouwd worden op voorwaarde dat een harmonische ruimtelijke en architecturale aansluiting met de bebouwing in projectzone B wordt bewerkstelligt.

2.12.3 Afmetingen

Bebouwingsindex B/T : max. 0,5

T = 6433 m²

B = max. 3216,5 m²

Vloerindex V/T : max. 1,4

V = max. 9006,2 m²

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met setback.

Dakvorm: Plat of hellend dak met een dakhelling van max. 45° en een nokhoogte van max. 14,5 m. tov bestaande maaiveldniveau

Bij hellende daken zijn dakkapellen over max. 1/3 van de gevelbreedte toegelaten. De kroonlijsthoogte van de 2 volwaardige bouwlagen ligt op max. 8 m. De kroonlijst van de setback ligt op max. 12 m.

2.13 Projectzone B

2.13.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3

Hoofdbestemming: Woon- en/of zorgfuncties, seniorenhuisvesting

Nevenbestemming: aan de hoofdbestemming gerelateerde bestemmingen voor max. 40%.

2.13.2 Bouwvorm

Een geheel van maximum 2 geschakelde bouwvolumes in een landschappelijk kader ingepast.

De vergunde constructies mogen behouden blijven. Bij het indienen van een nieuwe bouwvergunning binnen de betreffende projectzone dienen de voorschriften maximaal te worden gevolgd.

Aansluitend aan de zijde van projectzone A (lot 56) kan indien ruimtelijk en landschappelijk ingepast geschakeld volume worden ingepast al of niet geschakeld met het bouwvolume binnen de projectzone A op lot 56.

Inplanting zie ook artikel 1.4

- Op min. 10 m van de rooilijn tenopzichte van de Blindestraat en op min. 5 m afstand van de grenzen van de projectzone naar de percelen met kadasternummers 548V en 548 B2. Over een lengte van max. 30% van de gemeenschappelijke perceelsgrens met projectzone A mag het bouwvolume op de grens van de projectzone gebouwd worden op voorwaarde dat een ruimtelijke en architecturale aansluiting met de bebouwing in projectzone A wordt bewerkstelligt.

2.13.3 Afmetingen

Bebouwingsindex B/T : max. 0,5

T = 2645 m²

B = max. 1322,5 m²

Vloerindex V/T : max. 1,4

V = max. 3703 m²

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met setback.

Dakvorm: Plat of hellend dak met een dakhelling van max. 45° en een nokhoogte van max. 14,5 m. tov bestaande maaiveldniveau
Bij hellende daken zijn dakkapellen over max. 1/3 van de gevelbreedte toegelaten. De kroonlijsthoogte van de 2 volwaardige bouwlagen ligt aan de zijde van de Blindestraat op max. 6,5 m. aan de zijde van de aansluiting met projectzone A kan de

kroonlijsthoogte van de bouwlagen opgetrokken worden tot max. 8 m. De kroonlijst van de setback ligt op max. 11 m om een ruimtelijke overgang naar de belendende bebouwing in de Blindestraat te verzekeren.

2.14 Openbaar domein (Loten 50, 51, 52, 53, 54 en 55)

Deze loten worden na aanleg van de wegenis, hemelwaterbuffering, groenschermen en de groenaanleg gratis overgedragen aan de stad om te voegen bij het openbaar domein.

2.15 Uit de verkaveling te sluiten lot (Lot 58)

In functie van het verzekeren van de ruimtelijke samenhang bij het oprijden van de verkaveling wordt het betreffende lot aangeplant met een haag waarvoor de randvoorwaarden dezelfde zijn als de voorschriften voor hagen opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.


Deze hagen mogen gekapt worden op het ogenblik dat het lot onderdeel wordt van een evenwaardig bouwvolume op de belendende kavels die momenteel geen onderdeel vormen van de voorliggende verkaveling.

Afwijkingen en wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) 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.

Gezien om gevoegd te worden bij besluit van 2010/09/13


Kristien Schoofs
secretaris




Johan Sauwens
burgemeester