

VOORSCHRIFTEN VERKAVELING

Bilzen 4e afdeling Waltwilder, sectie A nr. 1015B3 en sectie B nr. 280E.

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| De percelen nrs. 1015B3 en 280E veranderen van configuratie om één volwaardige open bouwlot te realiseren. | Lot 1: 06a 24ca, open bebouwing; Lot 2: bestaande woning, maakt geen deel uit van de verkaveling; Loten 3 en 4, achterliggende loten, maken eveneens geen deel uit van de verkaveling. |

1. HOOFDGEBOUW

1.1 BESTEMMING:

1.1.A HOOFDBESTEMMING:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Hoofdbestemming: Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. | Hoofdbestemming: Enkel grondgebonden eengezinswoningen in open bouwvorm zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwoningen. |

1.1.B NEVENBESTEMMING:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Nevenbestemming: Nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Bij eventuele nevenbestemmingen zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden. | Nevenbestemming: Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: <ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 35% van het gelijkvloers.- Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten parkeerplaatsen op privaat domein worden gerealiseerd.- Enkel publiciteit die rechtstreeks verband houdt met de activiteit uitgeoefend door de bewoners is toegelaten. |

1.2 INPLANTING:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling.</p> <p>De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.</p> | <p>Open bebouwing, binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De inplanting van de nieuwe woning wordt voorzien op 21,00m uit de as van de Maastrichterstraat (gewestweg N2).</p> <p>De vrijstaande gevels worden op minimaal 3,00m van de perceelsgrens ingeplant.</p> |

1.3 OPPERVLAKTE:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Afmetingen: De bouwdiepte wordt bepaald in functie van de realisatie van voldoende diepe achtertuin.</p> <p>Deze is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p> | <p>Bouwbreedte: Maximale bouwbreedte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwdiepte: Maximale bouwdiepte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none">- Op het gelijkvloers maximaal 17,00 m;- Op de verdieping maximaal 12,00 m; |

1.4 AANTAL BOUWLAGEN:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Bouwhoogte: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p> | <p>Bouwhoogte: Maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de dakrand of kroonlijst in de zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> |

1.5 DAKVORM:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Dakvorm: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt.</p> <p>De bouwhoogte wordt bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.</p> | <p>Dakvorm: Hellend dak of plat dak vrij te kiezen.</p> <p>Bij hellende daken bedraagt de maximale dakhelling 45° en wordt uitgevoerd als zadeldak, evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Meerdiepte gelijkvloers verplicht plat dak.</p> |

1.6 VLOERPEIL:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---------------------------------------|--|
| <p>Vloerpeil gelijkvloers:</p> | <p>Vloerpeil gelijkvloers: Maximaal 0,30m boven de as van de voorliggende weg.</p> |

1.7 KROONLIJSTHOOGTE:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Kroonlijsthoogte /Dakrandhoogte: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt. De bouwhoogte wordt bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.</p> | <p>Kroonlijsthoogte/Dakrandhoogte: <u>Hellend dak:</u> kroonlijsthoogte max. 6,50 m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. <u>Plat dak:</u> dakrandhoogte max. 7.00m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Voor de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping maximaal 3.50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Max. vloerpeil van het gelijkvloers te nemen zoals weergegeven op bijgevoeg profiel</p> |

1.8 NOKHOOGTE:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Nokhoogte: De bouwhoogte is gerelateerd aan de bestaande bebouwing in de straat, waardoor de privacy en de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt. De bouwhoogte wordt bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.</p> | <p>Nokhoogte: Hellende dak: maximaal 11,50m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Plat dak: dakrandhoogte maximaal 7,00m t.o.v. het vloerpeil van het gelijkvloers. Max. vloerpeil van het gelijkvloers te nemen zoals weergegeven op bijgevoegd profiel.</p> |

1.9 MATERIAALGEBRUIK:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Materiaalgebruik: Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving enbovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving</p> | <p>Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - In overeenstemming met de omgeving en moet binnen het eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Dakbekleding: - Voor hellende daken zijn enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegestaan. - Voor platte daken waterdichte afdekking met grindballast of groendak.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> |

2. HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1 VOORTUINSTROOK:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>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>Bij eventuele nevenbestemmingen zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Het gaat om een hellend terrein, vooraan gelijk met dan de weg, en aflopend naar achter toe. Reliëfwijzigingen moeten zoveel mogelijk beperkt worden maar kunnen eventueel in de voortuinstrook om bouwtechnische redenen.</p> | <p>Kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones.</p> <p><u>Groenaanleg:</u> De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin in streekeigen beplanting wat betreft, bomen, struiken en hagen.</p> <p><u>Verharding:</u> Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden. Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht moeten de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden. De verhardingen wordt beperkt tot maximum 35% van de oppervlakte van de voortuin.</p> <p><u>Inritten</u> voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,00 meter is toegestaan. De noodzakelijke toegang tot de woning zelf mag maximum 1,00m bedragen. De overige ruimte dient onverhard te blijven en ingezaaid te worden of aangeplant met levende groenelementen.</p> <p><u>Constructies:</u> Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden.</p> <p><u>Reliëf:</u> Maximaal behoud van het bestaand reliëf. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein of op het niveau van de aanpalende percelen, en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> |

2.2 ZIJTUINSTROOK:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>De bouwvrije strook van 3 meter naast de zijgevel dient met groen aangelegd te worden, voor zover ze niet dient als inrit.</p> | <p>Bouwvrij:</p> <p><u>Groenaanleg:</u> De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin in streekeigen beplanting wat betreft, bomen, struiken en hagen.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Reliëfwijzigingen in de zijtuinstrook moeten zoveel mogelijk beperkt worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> | <p><u>Verharding:</u> Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. De verharding wordt beperkt tot maximum 50% van de oppervlakte van de zijtuinstrook</p> <p><u>Constructies:</u> Oprichten van constructies in de zijtuinstrook is constructies zijn niet toegestaan in de zijtuinstrook.</p> <p><u>Reliëf:</u> Maximaal behoud van het bestaand reliëf. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen, en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> |
|---|--|

2.3 ACHTERTUINSTROOK:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| <p>Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet gebouwen voorzien worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd</p> <p>Reliëfwijzigingen in de achtertuintrook moeten zoveel mogelijk beperkt worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> | <p><u>Groenaanleg:</u> Alleen de noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p><u>Verharding:</u> Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Terrassen met niet-waterdoorlatende verharding zijn beperkt tot een oppervlakte van max. 30,00m²</p> <p><u>Constructies:</u> zijn toegestaan in de achtertuintrook (zie punt 2.5).</p> <p><u>Reliëf:</u> Maximaal behoud van het bestaand reliëf. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen enkel toegestaan worden i.f.v. het aansluiten op de bestaande/ vergunde niveaus van de aanpalende percelen, en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Binnen een zone van 5,00m achter het hoofdbouwwolume zijn reliëfwijzigingen toegelaten in functie van een op te richten terras voor een kwalitatieve aansluiting tussen de woning en de achterliggende tuin. Niveaunderschillen dienen landschappelijk te worden opgevangen.</p> |

2.4 AFSLUITINGEN:

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifiek ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in de hoogten worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden toegestaan, om de privacy te garanderen.</p> | <p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streek eigen groen.</p> <p>De hoogte van de afsluiting bedraagt maximaal 1,00m in het gebied vóór de voorgevel en 2,00m in de overige situaties.</p> |

2.5 BIJGEBOUWEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Het oprichten van bijgebouwen, aanvullend op de hoofdbestemming van het hoofdgebouw (bergplaatsen en stallingen) is toegelaten, voor zover zij de bestemming van de zone niet schaden.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p> | <p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 1,00 m van de perceelsgrenzen;- Minder dan 1,00 m van de perceelsgrens of tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s); <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none">- Beperkt tot één bouwlaag;- Maximale hoogte = 3,00m tot dakrand en 3,50m tot de nok; <p>Dakvorm: Vrij te kiezen; Voor gekoppelde bijgebouwen moeten eenzelfde bedaking voorzien worden.</p> <p>Totale oppervlakte: max 10% van de zone voor achtertuinen (gemeten vanaf de achtergevellijn) hetzij max 24,00m².</p> <p>Materialisatie: Duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p> |