



---

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

Provincie	Limburg
Arrondissement	Hasselt
Gemeente	Lummen
Verkaveling	Populierenstraat: loten 1 tem 11

## Algemeen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>De carport of garage kan voorzien worden in de zone voor bebouwing of de zone voor aangebouwd volume zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p><u>Inrichtingen van openbaar nut</u> Gebouwen /constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zoning worden toegelaten, indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving, zonder rekening te houden met de van kracht zijnde voorschriften van de zoning. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden.</p> <p>Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.</p> <p><u>Verhardingen</u> Alle verhardingen worden zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p> <p><u>Parkeren</u> Per lot moet er minstens één overdekte autostaanplaats voorzien worden, hetzij in de vorm van een carport of in de vorm van een garage.</p> <p><u>Maatregelen in verband met duurzaamheid</u> Maatregelen (zonnepanelen, groendaken en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning zijn toegelaten.</p> <p><u>Reliëfwijzigingen</u> Het bestaand reliëf dient maximaal gerespecteerd te worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. Deze reliëfwijzigingen dienen duidelijk vermeld te staan op de stedenbouwkundige aanvraag.</p> <p><u>Bescheiden woonaanbod</u> De loten 9 en 10 worden gerealiseerd volgens de normen van bescheiden woonaanbod.</p>

## 1. Voorschriften bestemming

### 1.1. Bestemming zone voor bebouwing

#### 1.1.1. Hoofdbestemming zone voor bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Loten 1 tem 11</p> <p>Wonen in de vorm van grondgebonden ééngezinswoningen.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten, kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

#### 1.1.2. Nevenbestemming zone voor bebouwing

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten met een maximum van 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. Bovendien dient de woonfunctie behouden als hoofdfunctie.</p> <p>Met complementaire functies worden alle zelfstandige diensten bedoeld die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden, zoals onder meer een dokterskabinet, tandarts, boekhouder, ontvangstbureau, verzekeringsagent, architect en een kapper.</p> <p>Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.</p> <p>Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd, moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende perceel ingericht worden.</p> <p>Alle reclame, ook mobiele, is verboden. De uitoefening van de toegelaten nevenbestemmingen kan niettemin kenbaar worden gemaakt door middel van één uithangbord, bevestigd aan de gevel, of één afzonderlijk ingeplant inkomplaster op minimum 2.00m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van het uithangbord of de inkomplaster bedraagt 2m<sup>2</sup> en deze heeft een maximale hoogte van</p>

	3.00m.
--	--------

**1.2. Bestemming aangebouwd volume**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> Bergplaatsen, carports of garages. Een woonfunctie of nevenbestemming is niet toegelaten in de zone voor aangebouwd volume.
--------------------	---

**1.3. Bestemming voortuinstrook**

<b>Toelichting</b> Voortuinen dienen de overgang te vormen tussen het publiek en het privaat domein. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een meerwaarde bieden voor het publiek domein.	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> Representatieve voortuinen en parkeren.
---	--

**1.4. Bestemming zone voor tuinen**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> Private tuinen.
--------------------	--

## 2. Voorschriften inrichting

### 2.1. Voorschriften zone voor bebouwing

#### 2.1.1. Typologie

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwingen. Er worden twee types woningen voorzien.	Open bebouwingen (al dan niet met ondergeschikt schakelvolumen): loten 1 tem 4 en 9 tem 11 Open bebouwingen (zongeorieënteerde woningen): loten 5 tem 8

#### 2.1.2. Inplanting

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.  Door voldoende ruimte te laten tussen de straat en de garage/overdekte autostaanplaats, kan er nog een 2 <sup>e</sup> wagen gestald worden op de inrit naar de garage/autostaanplaats.  Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het verkavelingsplan dat hieromtrent onduidelijkheidsvrije uitspraken doet.	Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden 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.  Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de zone voor bebouwing zoals aangeduid op het grafisch plan:  -De voorgevelbouwlijn ligt op minimum 5m achter de rooilijn, tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan of max. binnen een strook van 2m uit de voorgevelbouwlijn en hiermee evenwijdig. -Er dient een minimum afstand van 5m te zijn tussen de rooilijn en de garage of overdekte autostaanplaats, en dit over de volledige breedte van de (garage)opening. -De maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. -De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0.2m en 0.4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat.  Voor de loten 5 tem 8 wordt de westgeorieënteerde zijgevel ingeplant op ruime afstand van de laterale perceelsgrens. Dit vanuit het opzicht een (zuid)-westelijk georieënteerde tuin te ontwikkelen, evenals voldoende lichtinval in de woningen te realiseren. Het concept/inrichting van deze woningen dient zich dan ook te richten volgens dit uitgangspunt. Evenals de inrichting van de zijdelingse zongeorieënteerde tuinzone.

### 2.1.3. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><b>Type 'open bebouwingen (al dan niet met ondergeschikt schakelvolumen)': (loten 1 tem 4 en 9 tem 11):</b></p> <p>De gebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.00m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak.</p> <p>De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00m gemeten vanaf de vloerplaat van het gelijkvloers. Bij een gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.</p> <p><b>Type 'open bebouwingen' (zongeorieënteerde woningen): (loten 5 tem 8):</b></p> <p>De gebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen onder de dakrand.</p> <p>De dakrandhoogte bedraagt maximaal 7,00m.</p> <p>De bebouwing wordt verplicht uitgevoerd met een plat dak met een maximale helling van 10°. Alle andere dakvormen worden niet toegestaan.</p>

## 2.1.4. Verschijningsvorm

<b>Toelichting</b> Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en 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: -het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. -de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, e.z., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.) Alle gebouwen en constructies 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. Alle zichtbaar blijvende gevels moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.
---	---

## 2.2. Voorschriften voor zone voor aangebouwd volume

### 2.2.1. Inplanting

<b>Toelichting</b> In deze zone kan een bergplaats, carport of garage opgericht worden. Op lot 11 is er geen zone voor aangebouwd volume aangeduid. Hier dient de autostaanplaats(en) opgelost binnen de zone voor bebouwing.	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> De bebouwing wordt ingeplant binnen de zone voor aangebouwd volume zoals aangeduid op het grafisch plan.
---	---

### 1.1.1. Bouwvolume

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> De bebouwing bestaat uit maximaal 1 bouwlaag en wordt uitgevoerd met een plat dak met een maximale dakrandhoogte van 3,30m.
--------------------	--

Het aangebouwd volume voor de loten 5 tem 8 moet verplicht gerealiseerd worden.

Het gabarit van twee aan elkaar geschakelde aangebouwde volumes (loten 1 tem 4, 9-10) dient op elkaar afgestemd te worden. Het gabarit van het eerste vergunde gebouw is bepalend voor de latere vergunningen.

### 1.1.1. Verschijningsvorm

#### Toelichting

##### Stedenbouwkundig voorschrift

De gebouwen in de zone voor aangebouwd volume worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw in de zone voor bebouwing, of in andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die er positief mee contrasteren.

Tussen aan elkaar geschakelde aangebouwde volumes moet er een harmonie bestaan in verschijningsvorm.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.



### 2.3. Voorschriften Voortuinstrook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Behoudens de toegangen tot de gebouwen, dient de strook als representatieve voortuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten.</p>
<p>In de vergunningsaanvraag moet in geval van nevenbestemmingen de parkeerbehoefte gemotiveerd worden.</p>	<p>Inritten voor garages of parkings 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). Er wordt slecht één inrit van maximaal 6m breed toegestaan. Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht, mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook voorzien worden en kan eventueel een groter aandeel verharding in de voortuinstrook toegelaten worden.</p>
<p>Om het landelijk karakter kracht bij te zetten en in functie van een kwalitatief straatbeeld, wordt er per lot een verplicht aanplant van 3 streekeigen bomen voorzien.</p>	<p>Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig, niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden.</p> <p>Bebouwing in deze zone is niet toegelaten.</p>
<p>Op elk lot dient verplicht 1 streekeigen boom aangeplant te worden in de voortuin. Deze dient vermeld te staan op de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en dient gepland te worden in het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de vergunningsplichtige werken. Bomen moeten volgens het veldwetboek 2 meter afstand houden van de perceelsgrens.</p> <p>De aanplanting dient in stand gehouden te worden en indien nodig vervangen te worden.</p>	<p>Op elk lot dient <u>verplicht</u> 1 streekeigen boom aangeplant te worden in de voortuin. Deze dient vermeld te staan op de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en dient gepland te worden in het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de vergunningsplichtige werken. Bomen moeten volgens het veldwetboek 2 meter afstand houden van de perceelsgrens.</p> <p>De aanplanting dient in stand gehouden te worden en indien nodig vervangen te worden.</p>
<p><u>Afsluitingen</u>  Afsluitingen in de voortuin moeten worden uitgevoerd met levende groenelementen (hagen, draad met klimop en dergelijke) met een maximale hoogte van 1.20m. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Een afsluiting op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide burens akkoord zijn.</p> <p>Het Veldwetboek is van toepassing. Hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens geplant worden moeten minstens 50 cm van de perceelsgrens staan.</p>	<p><u>Afsluitingen</u>  Afsluitingen in de voortuin moeten worden uitgevoerd met levende groenelementen (hagen, draad met klimop en dergelijke) met een maximale hoogte van 1.20m. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Een afsluiting op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide burens akkoord zijn.</p> <p>Het Veldwetboek is van toepassing. Hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens geplant worden moeten minstens 50 cm van de perceelsgrens staan.</p>

## 2.4. Voorschriften Zone voor tuinen

<p><b>Toelichting</b></p> <p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p> <p>Om het landelijk karakter kracht bij te zetten en in functie van een kwalitatief straatbeeld, wordt er per lot een verplicht aanplant van 3 streekeigen bomen voorzien.</p>	<p><b>Stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p>Deze zone moet maximaal ingericht worden met levende groenelementen. Enkel de noodzakelijke verhardingen die in functie staan van een normale woonkwaliteit zijn toegelaten. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.</p> <p>Op elk lot dienen <u>verplicht 2 streekeigen hoogstambomen</u> aangeplant te worden in de tuinzone. Deze dienen vermeld te staan op de eerste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en dienen geplant te worden in het eerste plantseizoen volgend op de realisatie van de vergunningsplichtige werken. Bomen moeten volgens het veldwetboek 2 meter afstand houden van de perceelsgrens. De aanplanting dient in stand gehouden te worden en indien nodig vervangen te worden.</p> <p>Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen (tuinbergingen, tuinhuisjes, serres, poolhouse) of niet-overdekte constructies (stervijver, zwembad, ...) opgericht worden.</p> <p><b>Bijgebouwen</b></p> <p>Bijgebouwen zijn in te planten op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel.</p> <p>De inplanting op de perceelsgrens is toegelaten, voor zover het een gezamenlijk ontwerp met de buur betreft of mits schriftelijk akkoord van de buur.</p> <p>De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3,00 m en de nokhoogte max. 5,00 m.</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen worden beperkt tot 15% van de tuinoppervlakte, met een maximum van 20m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Niet-overdekte constructie</b></p> <p>Niet-overdekte constructies zijn in te planten op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel.</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van deze niet-overdekte constructies worden beperkt tot 15% van de tuinoppervlakte met een maximum van 40m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Afsluitingen in de zone voor tuinen moeten worden uitgevoerd met levende groenelementen (hagen, draad met klimop en dergelijke) met een maximale hoogte van 2.00m. 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 enkel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen en met maximale hoogte van 2.00m.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.</p> <p>Een afsluiting op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide burens akkoord zijn.</p> <p>Het Veldwetboek is van toepassing. Hagen die niet gemeenschappelijk op de perceelsgrens geplaat worden moeten minstens 50 cm van de perceelsgrens staan.</p>
--	--

