
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ VERKAVELINGSVERGUNNING V1279

Provincie	Limburg
Arrondissement	Hasselt
Stad	Genk
Verkaveling	Peperhofstraat

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

1. Voorschriften bestemming

1.1 Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.1 Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	De loten 1 tem 20 zijn hoofdzakelijk bestemd voor het oprichten van grondgebonden vrijstaande ééngesinswoningen. Loten 1 tem 20 Woningen voor residentieel gebruik. 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.

1.1.2 Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Nevenbestemmingen (vrije beroepen en diensten) kunnen beperkt toegelaten worden wanneer aan elk van de volgende bepalingen is voldaan : <ul style="list-style-type: none">• ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving• geen hinder betekenen voor de woonomgeving• max. 50% van de gelijkvloerse oppervlakte• de ruimte voor deze functies vormt een integraal deel van de woning welke beklemtoond wordt door een fysieke verbinding;• de oppervlakte is beperkt tot één bouwlaag : enkel op het gelijkvloers. Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinstations zijn verboden. Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden. Uit het dossier van de stedenbouwkundige aanvraag moet blijken dat het parkeren op een kwaliteitsvolle manier ingericht kan worden op het private eigendom.

Voor het aanbrengen van publiciteit dienen de richtlijnen van het RUP gerespecteerd te worden.

1.2. Bestemming niet-bebouwde gedeelten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen	De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor private tuinen.

2. Voorschriften gebouwen

2.1 Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.1 Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt, cfr. het RUP, gekozen voor open bebouwingen. Door de excentrische inplanting van sommige bouwzones op de kavel wordt een maximale zuidgerichte zijtuinstrook voorzien.	<u>Open bebouwingen</u> : loten 1 tem 20

2.1.2 Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Van de inplanting kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.	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. Op het verkavelingsplan wordt de zone voor hoofdgebouw vastgesteld : <ul style="list-style-type: none">- de voorgevelbouwlijn ligt op minimum 6m achter de rooilijn, tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan- de maximale bouwdiepte is zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan.- voor de loten 1 tot en met 5 en de loten 11 tot en met 13 wordt de bouwdiepte op verdieping beperkt tot max. 12 m.

<p>De inplanting in hoogte van de vertrekken op het gelijkvloers kunnen gerefereerd worden aan het bestaande maaiveld zodoende dat het gelijkvloers niet onnodig in het bestaande terrein wordt ingegraven.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - de pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0,2m en 0,4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat. Indien het peil van het bestaande maaiveld meer dan 75 cm hoger gelegen is dan het peil van de as van de weg mag de vloerpas ingeplant worden op maximaal 35 cm boven het peil van het bestaande maaiveld. <p>De niet-bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.</p>
---	--

2.1.3 Bouwvolume

<p>Toelichting</p> <p>Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan dat hieromtrent ondubbelzinnige uitspraken doet.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. In het dakvolume kan max. één woonlaag toegestaan worden.</p> <p>De kroonlijsthoogte van deze woning bedraagt maximaal 6,00 m. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen zijn enkel toegelaten indien de ruimtelijke en architecturale samenhang van de verkaveling niet in het gedrang komt.</p> <p><u>Uitsprongen uit het gevelvlak:</u> Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich binnen de bouwzone bevinden.</p>
---	---

2.1.4 Verschijningsvorm

<p>Toelichting</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architectuur</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.) <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>Alle maatregelen (zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegelaten.</p> <p>Bij hellende daken dienen de zonnepanelen geïntegreerd te worden in het dakvlak.</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Het plaatsen van zonnepalen op de daken is toegelaten.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximum 6 m hoger dan de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m.</p> <p>Bij plat dak is de maximale kroonlijsthoogte 7 m.</p> <p>Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zoverre zij minder dan 30 % van het verticaal geprojecteerd dakvlak innemen. Ze worden ingeplant op 50 cm van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw. De hoogte is te beperken tot max. 1,50 m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw. Alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.</p>
--	--

2.2 Carports

<p><u>Toelichting</u></p> <p>Carports kunnen enkel geplaatst worden in de bouwdozen. In de zijtuinstroken is plaatsen van carports verboden.</p>	<p><u>Stedenbouwkundig voorschrift</u></p> <p>Het plaatsen van carports wordt toegelaten in de zone voor toegestane bebouwing en onder volgende beperkende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> - plaatsing tegen de hoofdbouw- binnen de bouwzone. <p>Het plaatsen van carports is niet toegelaten in de bouwvrije zijtuinstrook.</p>
--	---

[Handwritten marks]

2.3 Vrijstaande bijgebouwen (zie ook 3.3.2)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Vrijstaande constructies in de tuinen kunnen enkel toegestaan worden wanneer elk van de volgende bepalingen nageleefd wordt : <ul style="list-style-type: none">- vrijstaande constructies in de tuinen moeten tenminste op 1 meter van de achterperceelsgrens ingeplant worden.- de vloeroppervlakte van deze constructies is beperkt tot maximum 12 m².- de bouwhoogte van deze constructies is beperkt tot max. 3 m.- deze constructies moeten steeds op minimum 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. Van deze bepaling kan afgeweken worden mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de aanpalende buur of mits samen ontworpen met een toekomstige constructie.- Deze vrijstaande constructies kunnen niet opgericht worden in de bouwvrije zijtuinstrook of voortuin.

2.4 Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient te gebeuren volgens een gescheiden rioleringsstelsel. Er dient eveneens een regenwaterput geplaatst te worden conform de gewestelijke verordening hemelregenwater. Alle verhardingen dienen zoveel mogelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Zonnepanelen en collectoren kunnen toegestaan worden wanneer deze op een kwalitatieve wijze in de opbouw van het gebouw geïntegreerd worden.

3. Voorschriften tuin

3.1. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de bestaande duin achteraan rechts op het terrein zijn, die reeds duizenden jaren zou bestaan, wordt getracht deze duin te behouden. Hierdoor zijn reliëfwijzigingen op de loten 14, 15 en 16 niet toegelaten in de tuinzone.	Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd 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. Voor de loten 14, 15 en 16 is onder geen enkel beding een reliëfwijziging in de tuinstrook toegelaten.

3.2. Voortuinstrook

3.2.1 Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd te worden. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten. In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning, garages of bijgebouwen. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 60 m ² , waarvan 45 m ² voor de oprit en één bijkomende parkeerplaats. De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt. Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden. 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 (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein). Ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein mogen de inritten max. 5 m breed zijn.

	<p>Indien er nevenbestemmingen (diensten, vrije beroepen) in de woning worden opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden op voorwaarde dat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. de helft van de oppervlakte van de voortuin verhard wordt; - indien uit de stedenbouwkundige aanvraag blijkt dat het inrichten van de parkeerplaatsen op een kwaliteitsvolle manier kan gebeuren. <p>Ter hoogte van de grens met het openbaar domein wordt aan de straatzijde verplicht een levende, inheemse haag aangeplant die maar op 1 plaats onderbroken wordt voor de aanleg van een oprit van max. 5 m breed.</p>
--	---

3.2.2. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes (max. 0,50 m hoog) zijn alle constructies verboden.

3.3. Zone voor tuinen

3.3.1. Verharding zone voor tuinen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen en onderstaande constructies. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.

3.3.2. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Vrijstaande constructies in de tuinen kunnen enkel toegestaan worden wanneer elk van de volgende bepalingen nageleefd wordt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vrijstaande constructies in deze tuinen moeten tenminste op 1 meter van de achterperceelgrens ingeplant worden; - de vloeroppervlakte van deze constructies is beperkt tot max. 12 m²; - de bouwhoogte van deze constructies is beperkt tot maximum 3 meter;

	<ul style="list-style-type: none"> - deze constructies moeten steeds op minimum 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden. Van deze bepaling kan afgeweken worden mits uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de aanpalende buur of mits samen ontworpen met een toekomstige constructie; - deze vrijstaande constructies kunnen niet opgericht worden in de bouwvrije zijtuinstrook of voortuin.
--	---

3.4. Afsluitingen

Stedenbouwkundig voorschrift	
Toelichting Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.	<p>Afsluitingen kunnen enkel aangebracht worden wanneer elk van de volgende bepalingen nageleefd wordt :</p> <ul style="list-style-type: none"> - deze bestaan uit draad- of hekwerk; - deze zijn niet hoger dan 1,60 meter; - deze zijn deel van een bredere afscheiding waar ook levende groenelementen deel van zijn. <p>Levende hagen worden eveneens als afsluiting toegelaten.</p>

4. Zone voor bermen – openbaar groen

Stedenbouwkundig voorschrift	
Toelichting	<p>Deze zone behoort tot het openbaar domein en dient na de afwerking van de wegenis en de nutsvoorzieningen als groenberm te worden aangelegd en gehandhaafd.</p> <p>Naast wegenis en nutsvoorzieningen kunnen in deze zone ook speluitrusting, straatmeubilair en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van de straat, worden gerealiseerd. Ter hoogte van garages, erven en pleinen kan deze zone worden verhard met kleinschalige niet monoliete verhardingsmaterialen.</p> <p>Alle nodige ondergrondse en bovengrondse constructies die nodig zijn voor de exploitatie van de nutsleidingen (zoals verlichtingspalen, TV-verdeelkastjes, alle ondergrondse leidingen ed) mogen eveneens in deze zone aangelegd worden.</p> <p>De inplanting van nutsgebouwen en nutsconstructies zijn in deze zone toegelaten, mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving.</p> <p>Binnen deze zone kunnen enkel constructies en verhardingen toegelaten worden voor zover dat de waterhuishouding (nl. infiltratie en buffering van het hemelwater) niet in het gedrang komt.</p> <p>Alle maatregelen moeten genomen worden om de voorzieningen voor de infiltratie en buffering van het hemelwater optimaal te laten functioneren.</p>

5. Nuts- en gemeenschapsvoorzieningen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift Gebouwen / constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zonering 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 zonering. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden. Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.
--------------------	---

6. Zone voor bosgebied

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van bos, waarbij het recreatief medegebruik van ondergeschikte functie is. Details : zie RUP
--------------------	---

7. Landschapsbuffer

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift Dit gebied is bestemd voor de aanleg en het beheer van een permanente buffer. Bosbouw, landschapontwikkeling, natuureducatie, wegenis, recreatief medegebruik en waterbeheersing zijn mogelijk als ondergeschikte functies. Details : zie RUP
--------------------	---