

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwka-vel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning. - De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), 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. Bepalingen met betrekking tot bebouwing - 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 bouwka-vel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : - o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - o 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.); - o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. - 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. - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	HOOFDGEBOUW <u>Bestemming</u> • ééngesinswoningen met bestemming wonen. Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 100 m²) zijn aan de woonfunctie Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. <u>Bouwvorm</u> • Open bebouwing. (het gebouw heeft 4 vrije gevels)

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 omliggende percelen en van het eigen perceel.

Inplanting

- De voorgevel: op **minimaal 12moo** uit de as van de voorliggende Kapelstraat en **7moo** uit de rooilijn van de Kapelstraat.
- De vrijstaande gevels: op **minimaal 3moo** van de zijdelingse perceelgrens.

Afmetingen

- Bouwdiepte: gelijkvloers: **maximaal 17moo**
verdieping : **maximaal 12moo**
- Bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst
- Nokhoogte: **maximaal 11moo** ten opzichte van het maaiveld
- Dakhelling: vrij

Open Carport

Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist.

- Bouwhoogte: maximum 3moo
- Dakvorm: vrij
- De carport moet minimaal 1,50 meter terugspringen ten opzichte van de aansluitende voorgevel.

De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	<u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u> • Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan achter de hoofdbouw • totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 40 m² • bouwhoogte: maximaal 3m50 • dakvorm: vrij • de eventuele vrijstaande gevels: op minimaal 1 m van de perceelsgrens mits onderling akkoord kunnen de bijgebouwen ingeplant worden op minder dan 1 m of op de perceelsgrens.
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. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. - De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag - Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande 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. - 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, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.	<u>AFSLUITINGEN</u> • Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. • De afsluitingen mogen maximaal 2moo hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1moo hoog zijn. <u>TERREINAANLEG</u> Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan omdat het terrein voldoende vlak is. <u>Of</u> Reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 20 cm boven het niveau van de as van de weg en worden enkel toegestaan ter hoogte van de voortuin, zijtuinen en een terras aansluitend bij de woning. Vanaf de achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaande maaiveld. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan er met een keermuur gewerkt worden om het eventuele niveauverschil op te vangen. Zoniet, dient het maaiveld aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen.

- Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	<u>GROENAANLEG EN VERHARDINGEN</u> De voortuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard voor de inrit en een toegangspad naar de woning. Er kan 1 parkeerplaats toegestaan worden in de voortuin, maar deze kan enkel uitgevoerd worden in verhard gras. De zijtuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard voor de inrit tot en met de carport. De breedte van de inritten voor garages of parkeerterreinen ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein bedraagt maximaal 3 meter. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...) en de bestaande bomen op het openbaar domein. De achtertuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard, ten behoeve van tuinpaden en terras. <u>INRICHTINGSELEMENTEN</u> Per nieuw lot dient er minimaal 1 streekeigen en duurzame boom aangeplant te worden. (zie de Limburgse Klimaatbomenlijst – www.klimaatbomeninlimburg.be) De aan te planten boom heeft een minimale maat van 16/18 en wordt voorzien met de nodige steunpalen en veebescherming.
Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe: - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering.	Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.