

## Verkavelingsvoorschriften

Dossiernr.: 130289.1

Aantal kavels: 5

Gemeente : Kortessem 1° afdeling, Sectie E, nummer 512 R/deel

Aanvrager: Peter Gijsen, zaakvoerder Geotec studie bureau bvba, Riemsterweg 117, 3742 Bilzen

### 1. Algemene bepalingen

#### 1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal <b>geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving</b>. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
<p>1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies <b>zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant</b>. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.

#### 1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li> <li>- 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.);</li> <li>- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li> </ul>	<p>Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- openbaar domein</li> <li>- omliggende kavels</li> </ul>

<p>1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> 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 zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in <b>dezelfde volwaardige gevelmaterialen</b> afgewerkt worden als de overige gevels.</p>	<p>Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.</p>
<p>1.2.3. De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> 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.</p>	<p>Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.</p>
<p>1.2.4. Kleinere constructies zoals <b>een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz.</b> kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.</p> <p>Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.</p>

### 1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.3.1. De <b>hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen</b>. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning zoals omschreven in VCRO toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden eengezinswoningen</li> <li>- zorgwoningen</li> </ul>
<p>1.3.2. De <b>nevenbestemmingen</b>, zoals vrije beroepen en diensten, 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. De nebenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning. Kleinhandel en horeca worden niet toegestaan</p>
<p>1.3.3. <b>Voortuinen:</b> Voortuinstraken dienen de</p>	<p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone,</p>

<p>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>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p>	<p>eventuele parkingzones</p>
--	-------------------------------

#### 1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>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 omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.</p>
<p>1.4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies aanvaard worden.</p>	<p>Bouwen in voor- en zijtuinstrook is niet toegelaten.</p>
<p>1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld</b> indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.</li> <li>- <b>het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist</b> als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt. Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen.</li> </ul> <p>Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.</p>	<p>Bouwen tegen de perceelsgrens :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Met in kennisstelling van de buur bij constructie van één bouwlaag achter de achtergevellijn</li> <li>- Met akkoord van de buur bij constructie hoger dan 1 bouwlaag of vóór de achtergevellijn</li> </ul>

#### 1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.5.1. De bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p> <p>Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p>	<p>Behoud van bestaand groen.</p> <p>Op bouwaanvraagplan dienen groenelementen die gekapt en aangeplant worden, aangegeven.</p>
<p>1.5.2. <b>Afsluitingen</b> moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.</p>

<p>(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.</p>	
<p>1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> 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.</p>	<p>Maximaal behoud bestaande reliëf.</p>
<p>1.5.4. <b>Inritten</b> 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). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>	<p>Inritten dienen beperkt tot een minimum en worden uitgevoerd zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Ondergrondse garages zijn niet toegestaan.</p>
<p>1.5.5. <b>Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ...</b> dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.</p>

## 2. Bijzondere bepalingen

### 2.1. HOOFDGEBOUWEN

#### 2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
<b>2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</b> Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving: - verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst	Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, woningopsplitsing is niet toegestaan.
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Meergeneratiewoning is toegelaten
Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
<b>2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen</b> Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving: -verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is : 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale vloeroppervlakte van 30 % van het gelijkvloers.

#### 2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<b>2.1.2.A. Typologie/bouwvorm</b> Loten 1-2-3-4: Eén zijgevel van het bouwvolume is een volledig gesloten gevel. Lot 5 : Alle gevels van het bouwvolume zijn vrij. Bouwverbod in voortuin- en zijtuinstrook.	Half-open bebouwing. Open bebouwing.

<p><b>2.1.2.B. Inplanting</b></p> <p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing</p>	<p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De vrijstaande gevels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens</li> <li>- zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li> </ul>
<p><b>2.1.2.C. Afmetingen</b></p> <p>De bouwdiepte werd bepaald ifv het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is.</p> <p>De bouwdiepte 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>De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.</p>	<p>Bouwdiepte:</p> <p>Loten 1-2-3-4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers maximaal 17 m;</li> <li>- op de verdieping maximaal 12 m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden; terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan.</li> </ul> <p>Lot 5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers maximaal 15 m;</li> <li>- op de verdieping maximaal 12 m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden; terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan.</li> </ul> <p>Kroonlijsthoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tussen 4,50 m en 6,00 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers.</li> </ul> <p>Nokhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 11,00 m t.o.v. het peil van het gelijkvloers.</li> </ul> <p>Vloerpeil gelijkvloers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 0,40 m t.o.v. het peil van de as van de voorliggende weg.</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- hellende daken met de nok evenwijdig aan de wegas.</li> </ul> <p>Geschakelde bebouwing in één bouwblok: Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dakvorm : overwegend hellende daken</li> <li>- dakhelling: 45°</li> <li>- kroonlijsthoogte: 4,50 m gemeten t.o.v. het peil van het gelijkvloers</li> </ul> <p>Er moet steeds op toegezien worden dat de noklijn van de aansluitende woningen over minstens 2 meter op elkaar aansluiten als overgang tussen de twee bouwvolumes. Ook de dakvormen dienen optimaal op elkaar te worden afgestemd.</p>

<p><b>2.1.2.D. Materialen</b></p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen</li> </ul> <p>Dakmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat</li> </ul>
---	---

## **2.2. BIJGEBOUWEN**

### **2.2.1. Bestemming bijgebouw**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<p>Afhankelijk van de kavelgrootte.</p>	<p>vrijstaande bijgebouwen toegestaan</p>
<p>Dierenhokken i.f.v. kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002/01 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouw)</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ...</li> <li>- woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.</li> </ul>

### **2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<p><b>2.2.2.A. Inplanting</b></p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 m van de perceelsgrenzen</li> <li>- Minder dan 2 m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)</li> </ul>
<p><b>2.2.2.B. Typologie/bouwvolume</b></p> <p>De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- beperkt tot 1 bouwlaag</li> </ul> <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij te kiezen</li> </ul> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p>
<p><b>2.2.2.C. Afmetingen</b></p> <p>Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.</p>	<p>Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen : 25 m<sup>2</sup></p>

<p><b>2.2.2.D. Materialen</b></p> <p>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij te kiezen duurzame materialen</li> <li>- in harmonie met het hoofdgebouw</li> <li>- houten/glazen constructies</li> <li>- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten</li> </ul>
---	---

### 2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet bijgebouwen voorzien worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p> <p>Afhankelijk van de kavelgrootte zullen zwembaden of vijvers al dan niet toegestaan worden.</p>	<p>Voortuin: - bouwvrij</p> <p>Zijtuin: - bouwvrij</p> <p>Achtertuintuin: - bebouwbaar zie art. 2.2 - bestemming: vijver of zwembad is toegestaan.</p> <p>Stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin</p>

#### 2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.</p>

Gezien en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van Kortesse in zitting van ..... **19 FEB. 2014**

Namens het College,  
De Secretaris, De Burgemeester,

 

Caroline Penders Tom Thijsen

