

# Verkavelingsvoorschriften

Aantal kavels: lot 1 wordt uit de verkaveling gesloten, loten 2 en 3 voor halfopen bebouwing  
Gemeente : Lanaken 4de afdeling , Sectie A , nr. 220/c  
Aanvrager: Sigrid Brouns  
Landmeter: Bogaerts Karen, Kiewitsegweg 5, 3690 Zutendaal

## 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 bouwkaavel, 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>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>
<p>1. 2.5. <b>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers</b> op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd,</li> <li>- Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.</li> </ul>	<p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.</p>

### **1.3. BESTEMMING**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<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 ééngesinswoningen</li> <li>- zorgwoningen (conform VCRO)</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 nevenbestemming 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 <u>niet</u> toegestaan</p>
<p>1.3.3.<b>Voortuinen:</b> 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>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p>	<p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone. De verhardingen dienen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen.</p>

#### **1.4. INPLANTING**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<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 voortuinstrook kunnen nooit constructies aanvaard worden. Binnen de zijtuinstroken kunnen enkel open carports gebouwd worden.</p>	<p>Bouwen in voortuinstrook is nooit mogelijk, doch in de zijtuinstrook is het toegelaten om open carports te plaatsen</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>- de <b>aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden</b> gesteld indien de constructie bestaat uit één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.</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>- Wanneer gebouwd wordt in de zijdelingse strook dient men de buur in kennis te stellen</li> </ul>
<p>1.4.4. <b>Oriëntatie - privacy:</b> Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.</p>	<p>Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy.</p>

## 1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.5.1. De bestaande waardevolle <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen daar waar mogelijk behouden blijven of vervangen worden door inheemse groenelementen. Bij de eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p>	<p>Daar waar mogelijk het behoud van het bestaand waardevol groen. 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 (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>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen of een draadafsluiting (met of zonder klimop) met een maximale hoogte van 2,00m t.o.v. het maaiveld. In voortuinzone zijn dichte afsluitingen beperkt tot een maximale hoogte van 1,00m.</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. Beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten.</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 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.</p> <p>Ondergrondse garages zijn toegestaan mits zij vanuit de omgeving of vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</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
<p><b>2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</b></p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst</li></ul> <p><u>Criteria:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- perceelsoppervlakte zijn (on)voldoende ruim</li><li>- ligging t.o.v. kern</li><li>- ontsluiting van het te verkavelen gebied</li><li>- woondichtheid van onmiddellijke omgeving</li><li>- woonopsplitsing al dan niet toestaan</li></ul>	<p>Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, woningopsplitsing is niet toegestaan.</p>
<p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p>	<p>Meergeneratiewoning is toegelaten</p>
<p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
<p><b>2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen</b></p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst</li></ul>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, dienstverlening en ambacht, zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :</p> <p>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.</p>

#### 2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p><b>2.1.2.A. Typologie/bouwworm</b></p> <p>Loten 2-3: omvat een bouwvolume met 3 volledig vrijblijvende open gevels</p> <p>Bouwverbod in de voortuinstrook en open constructies toegelaten in de zijtuinstrook</p>	<p>Lot 1: uit de verkaveling gesloten Lot 2: half-open bebouwing Lot 3: half-open bebouwing</p> <p>In de vrijblijvende zijtuinstroken zijn open carports toegelaten</p>

<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>De inplanting van de woningen dient te gebeuren 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 3,00 m van de zijdelingse perceelgrens</li> <li>- zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li> </ul>
<p><b>2.1.2.C. Afmetingen</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 de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.</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><u>Bouwdiepte</u>, zoals aangegeven op het plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers maximaal 17m</li> <li>- verdieping maximaal 12m</li> </ul> <p><u>Bouwhoogte t.o.v. het straatbeeld</u>: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijsthoogte, boven de as van de voorliggende wegenis.</p> <p><u>Kroonlijsthoogte</u>: - maximaal 6.50m t.o.v. as van de voorliggende weg</p> <p><u>Vloerpeil gelijkvloers</u> : - maximaal 0.40 m boven de as van de voorliggende weg</p> <p><u>Dakvorm</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plat dak, 2P</li> <li>- De eerste bebouwing bepaalt het gabarit. De andere woning dient aan te sluiten met gabarit en kroonlijsthoogte.</li> <li>- Bij dispuut tussen de eigenaars van de 2 loten dient er gebouwd te worden met kroonlijsthoogte van 6.50m</li> </ul>
<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><u>Gevelmaterialen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het gevelmateriaal mag vrij gekozen worden doch het hoofdgevelmateriaal dient te bestaan uit baksteen en/of pleisterwerk, passend in de omgeving</li> </ul> <p><u>Dakmaterialen</u>:</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>
Afhankelijk van de kavelgrootte.	vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin toegestaan Open carports kunnen opgericht worden in de zijtuinstrook.
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)	Vrijstaande bijgebouwen: - enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.

### **2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<b>2.2.2.A. Inplanting</b>  Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	Vrijstaande bijgebouwen: - inplanting op minstens 1,00m van de zijdelingse perceelsgrenzen - minder dan 1,00m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)
<b>2.2.2.B. Typologie/bouwwolume</b>  De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	<u>Bouwhoogte:</u> - beperkt tot één bouwlaag, maximale kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,50 m.  <u>Dakvorm:</u> - plat dak  Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
<b>2.2.2.C. Afmetingen</b>  Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen : 40m <sup>2</sup>
<b>2.2.2.D. Materialen</b>  Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	- vrij te kiezen duurzame materialen - in harmonie met het hoofdgebouw - houten/glazen constructies - betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

## **2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

### **2.3.1. Tuinzone**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	<p><u>Voortuin:</u> - bouwvrij</p> <p><u>Zijtuin:</u> - enkel bebouwbaar met een open carport</p> <p><u>Achtertuintuin:</u> Zone voor privaatieve tuin: - 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**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Het is de bedoeling om een groen karakter 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>	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.