

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE BIJSTELLING VAN EEN
 OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN
 GEMEENTE LEOPOLDSBURG OL: 2018105720 DOSSIERNR. GEMEENTE:
 2018/142
 AANVRAGER: LANDMETER HANS DENS, ZWARTENHOEKSTRAAT 22 TE 3945 HAM
 AANTAL KAVELS: 2 LOTEN (2A EN 2B)
 LIGGING: ZWARTE SPECHTSTRAAT – 2^e Afdeling – Sie A nr. 123 L 6

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg (Zwarte Spechtstraat), buiten het centrum van de deelgemeente Heppen en buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied.</p> <p>Door de ligging, de aard van de omliggende bebouwing en de configuratie van de loten is het niet mogelijk om meergezinswoningen te voorzien op de loten.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Lot 2a en 2b: één grondgebonden woongelegenheid per kavel (met inbegrip van een zorgwoning) wordt toegelaten.</p> <p>Lot 2c: af te staan door de verkavelaar om opgenomen te worden in de wegenis - de voorwaarden opgenomen het besluit van de gemeenteraad van 6 februari 2019 moeten opgevolgd worden - wordt uit de verkaveling gesloten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als</p>	<p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p>Voor lot 2a en 2b: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en</p>

<p>nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Horeca en kleinhandel zijn omwille van de woonomgeving en de configuratie van de percelen niet toegelaten.</p>	<p>dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Voor lot 2a en 2b: horeca en kleinhandel zijn niet toegelaten. Slechts 1 nevenfunctie per lot.</p> <p>De nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor de grondgebondenheid van de woning.</p>
---	---

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) VAST AAN DE WONING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen de bepaalde zone (dit betekent binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel) dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in de bijgebouwen.</p>	<p>Binnen de afbakening van het bouwblok op de kavel zijn dezelfde bestemmingen mogelijk als voor het hoofdgebouw. Dus alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie, zowel leefruimtes als bergingen, garages e.d. kunnen in de aangebouwde bijgebouwen worden ondergebracht.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gedeelten van de kavels die niet voorzien zijn voor bebouwing moeten als tuin ingericht worden, op uitzondering van de inritten en toegangen tot het gebouw.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok</p>	<p>Private tuinen – vrijstaande bijgebouwen.</p> <p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parking- en inritzone.</p> <p>Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk omwille van het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop een uitzondering.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten, complementair aan de residentiële hoofdbestemming. Ze moeten er qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen en zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming garage,</p>

<p>kunnen hier ingeplant worden.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook moeten 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>berging, tuinhuis, hondenhok of kippenhok.</p>
---	---

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwingen op ruime percelen variërend in hoogte, bouwstijl en materialen; voornamelijk eengezinswoningen.</p> <p>Binnen de bijstelling van de verkavelingsvergunning wordt gekozen voor open bebouwing.</p>	<p>Lot 2a en 2b: open bebouwing.</p> <p>Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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, de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>De inplanting van het hoofdgebouw wordt als volgt vastgesteld:</p> <p>Lot 2a: de voorgevel op 6 meter achter de ontworpen rooilijn – (t.o.v. het af te staan lot 2c).</p> <p>Lot 2b (hoekperceel): inplanting op 6 meter achter de rooilijn t.o.v. de bestaande Zwarte Spechtstraat en op 6 meter achter de ontworpen rooilijn (t.o.v. het af te staan lot 2c).</p> <p>Lot 2a: de vrijblijvende zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> <p>Lot 2b: de vrijstaande zijgevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens met het perceel Zwarte Spechtstraat 7 – perceel Sie A nr. 123 M 6 en op minimum 10 meter met de achterste perceelsgrens met lot 2a.</p> <p>In de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de configuratie van de loten, de bestaande bebouwing op de aanpalende percelen en de omgeving.</p>	<p>Voor lot 2a: De bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 17 meter en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn). Indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).</p> <p>Voor lot 2b: De bouwdiepte op het gelijkvloers binnen de contouren zoals aangeduid op het verkavelingsplan en op de verdieping maximum 12 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn) t.o.v. de bestaande Zwarte Spechtstraat. Indien op de verdieping een terras voorzien wordt, kan dit tot maximaal een bouwdiepte van 15 meter (te tellen vanaf de voorgevellijn/bouwlijn t.o.v. de bestaande Zwarte Spechtstraat).</p> <p>De bouwhoogte voor lot 2a en 2b: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De maximale kroonlijsthoogte in geval van platte daken bedraagt maximum 6,80 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). De hoogte van de delen bestaande uit één bouwlaag bedraagt maximum 4,30 meter, eventueel terrasmuurtje inbegrepen (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>De nokhoogte voor lot 2a en 2b: maximum 11,50 meter (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).</p> <p>Het afgewerkte vloerpeil: maximum 0,40 meter boven straatniveau/wegpeil.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur.</p>	<p>Gevelmaterialen: Vrij te kiezen maar alleszins in esthetische en duurzame materialen.</p> <p>Dakvorm: Hellende daken met een maximale dakhelling van 45° of platte daken of een combinatie van beide.</p> <p>Indien de <u>inkom</u> van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 8 meter gemeten vanaf de voorgevel.</p> <p>Zonnepanelen: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is</p>

	toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw oprichten kan in functie van tuinhuis, berging, dierenhok en garage.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming er er een architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>Bij plaatsing van vrijstaande bijgebouwen/carports tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens is het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar vereist zoniet moet deze constructie op 2 meter van de perceelsscheiding geplaatst worden. Bij plaatsing tegen de zijdelingse of achterste perceelsgrens moet de gevel openblijven of uitgevoerd worden in gevelsteen.</p> <p>Carports</p>	<p>Het bijgebouw moet ingeplant worden:</p> <p>Voor lot 2a en 2b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eventuele vrijstaande gevels op minimum 2 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen; - of tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als de gevel wordt afgewerkt in gevelsteen of als het een open constructie betreft gesteund op palen (regenwaterafvoer op eigen perceel – ingewerkte bakgoot) én mits akkoord van de aanpalende eigenaar; - of op 1 meter van de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens als het bijgebouw een open karakter heeft, gesteund op palen; - of als er voldaan wordt aan het vrijstellingsbesluit. <p>Een open constructie i.f.v. overdekte autostaanplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als de vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een vrijstaand bijgebouw van beperkte omvang oprichten kan.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,50 meter.</p>	<p>Maximale oppervlakte:</p> <p>Voor lot 2a: maximum 45 m².</p> <p>Voor lot 2b: bij maximale terreininname (hoofdgebouw) binnen de contouren op het verkavelingsplan: maximaal 30 m². Indien geen maximale terreinbezetting door de hoofdbouw kan hier volgens het evenredigheidsbeginsel van afgeweken worden tot maximaal 45 m².</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximum één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 meter.</p> <p>Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.</p> <p>Lessenaarsdaken tegen de perceelsgrens zijn enkel toegelaten mits gekoppeld en gelijktijdig optrekken met een andere gelijkaardige constructie op het aangrenzende perceel.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kunnen toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De materialen zijn vrij te kiezen maar steeds duurzaam. Metaal- en betonplaten zijn uitgesloten.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens kan, indien niet open, enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden en mits akkoord van de aanpalende eigenaars.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p> <p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <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>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband, dient gevolgd te worden.</p> <p>Het decreet van de Vlaamse overheid houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders van 8 mei 2009 dient gevolgd te worden.</p> <p>De bepalingen opgenomen in het advies van Infrax moeten opgevolgd worden: de vloerpeilen van de toekomstige gebouwen dienen boven het niveau van de rijweg gelegen zijn.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 45 cm lager/hoger ligt dan het wegpeil, moeten bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de eventueel bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan:</p> <ol style="list-style-type: none">1. als ze vanuit de omgeving en het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;2. indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de ministeriële omzendbrief dd. 10/09/1965 (gewijzigd door MO 25/06/1970 en MO 08/03/1971) inzake de afritten;3. indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied. <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg</p>	<p>Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende bebouwing als referentie, tenzij het vanuit de omgeving, vanuit het bestaande reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden is.</p> <p>Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.</p> <p>Voortuinstroken moeten de overgang van het publieke naar het private gedeelte vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de beleveniswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegestaan indien ze voldoen aan naastvermelde voorwaarden.</p> <p>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij gebouwen in de gemeente Leopoldsburg van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.</p>

van 9 december 2015 dient gevolgd te worden.	
--	--

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Deze moeten uitgevoerd worden in geluidsarme en waterdoorlatende materialen of materialen gelegd met een brede voeg.</p> <p>De breedte van de inrit wordt beperkt tot maximum 4,50 meter ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein (rooilijn).</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p> <p>Het overige gedeelte moet als tuin aangelegd worden met groenaanplantingen (streekeigen) en eventueel een bijgebouw.</p>

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p> <p>Het terrein bevat verder geen specifieke, structurele beeldbepalende elementen.</p>	<p>Enkel de niet vergunningsplichtige tuinuitrusting en de maximum toegelaten oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen kunnen worden toegestaan buiten de bouwzone.</p> <p>Buiten deze bebouwing dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.</p> <p>Eventuele groenelementen/hoogstammige bomen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning met aanduiding van soort en diameter.</p> <p>Alle eventuele uitbreidingen van de nutsvoorzieningen vallen ten laste van de verkavelaar.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen toegestaan worden indien ze voldoen aan het vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Aard:</p> <p>In de voortuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • open afsluitingen (afsluiting in draad of draadgaas) met klimop of hagen kunnen tot een hoogte van 2 m of; • gesloten afsluitingen met een maximale hoogte van 1 m eventueel met daarboven een open afsluiting tot een totale hoogte van 2 m). <p>Vanaf de voorgevellijn tot 30 m achter de achtergevellijn: gesloten of open afsluiting met een maximale hoogte van 2 meter. Deze afsluitingen moeten uitgevoerd worden in esthetisch aanvaardbare materialen.</p> <p>Voor het overige deel van het terrein: Enkel open afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte. Deze open afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van maximum 40 cm hoogte (20 cm in de grond en 20 cm boven het maaiveld).</p> <p>Afsluitingen op de perceelsgrens plaatsen kan enkel als beide eigenaars akkoord zijn.</p>