

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN NAAMSESTEENWEG 491, 493, 495 EN 497 - OMV_2024012561

loten: Lot 1, Lot 2, Lot 3, Lot 4 - Eengezinswoning

Gebouw

Volume

| Toelichting | Voorschrift |
|--|---|
| <p>Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak.</p> <p>Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> <p>Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen.</p> | <p>BOUWDIEPTE Bouwdiepte gelijkvloers: maximaal 15,0 m Bouwdiepte verdieping: maximaal 12,0 m Een terras op de verdieping wordt voorzien binnen de zone voor dubbelhoge bebouwing (o.w.v. privacy).</p> <p>GABARIT Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte: min 4,50 m en max 6,50 m</p> <p>Schotelantennes of andere technische installaties kunnen toegestaan worden indien ze niet storen in het straatbeeld (niet tegen de voorgevel of gevels gericht naar het openbaar domein). Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegestaan.</p> |

Kroonlijsthoogte

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| <p>Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing.</p> | <p>Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte: min 4,50 m en max 6,50 m</p> |

Dakuitvoering

| Toelichting | Voorschrift |
|--|---|
| <p>De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving.</p> | <p>DAKVORM - vrij te kiezen - indien hellend dak: maximum 45°</p> <p>Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.</p> |

Type gebouw

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing | Loten 1-4: vrijstaande eengezinswoningen |

Materiaalgebruik

| Toelichting | Voorschrift |
|---|---|
| De nieuw in te planten woning moet qua inplanting en architectuur een logische overgang naar de aanpalende bebouwing vormen. Het gebouw zal in een verantwoorde verhouding staan ten opzichte van de configuratie van het terrein en de onmiddellijke omgeving. | GEVELMATERIALEN Hoofdmateriaal: baksteen Max. 30 % van de totaaloppervlakte mag in andere duurzame materialen |

Inplanting

| Toelichting | Voorschrift |
|--|--|
| Bij de inplanting van de hoofdgebouwen 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>Zoals voorzien op het verkavelingsplan.</p> <p>- De voorgevel op 23,0 m uit de as van de rijweg van de Naamsesteenweg (= ± 8,7 m achter de rooilijn) zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>- Vrijstaande zijgevel:</p> <p>Lot 1: linker zijgevel op minimum 6 m van de linker perceelsgrens, overige zijgevels op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Lot 2: linker zijgevel op minimum 7 m van de linker perceelsgrens, rechter zijgevel op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Lot 3: linker zijgevel op minimum 3 m van de linker perceelsgrens, rechter zijgevel op minimum 7 m van de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Lot 4: linker zijgevel op minimum 7 m van de linker perceelsgrens, rechter zijgevel op minimum 5 m van de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> |

Aantal bouwlagen

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak. | Bouwhoogte 2 bouwlagen onder de kroonlijst Kroonlijsthoogte: min 4,50 m en max 6,50 m |

Ondergronds gedeelte

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Inritten voor garages of parkeerterreinen en andere verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in aantal, als in oppervlakte. | (Half)ondergrondse garages zijn niet toegelaten. |

Uitbouw (veranda, carport)

| Toelichting | Voorschrift |
|---|---|
| De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. | Car-ports Enkel voor Lot 1 wordt een carports toegestaan in de rechter zijdelinkse tuinstrook. Loten 2,3 en 4: enkel inpandige garage worden toegestaan. Toegang te nemen via de zijdelinkse tuinstrook in het verlengde van de toegang tot het perceel. |

Andere voorschrift voor het gebouw

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 50 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte, voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> | <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, 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: max. 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte.</p> <p>3° slechts 1 nevenfunctie per lot</p> <p>4° nevenfuncties kunnen enkel op gelijkvloers</p> <p>5° nevenfuncties worden op een kwalitatieve manier gerealiseerd op eigen terrein inclusief het parkeren</p> <p>Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten</p> |

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Achtertuintrook

Verharding

| Toelichting | Voorschrift |
|---|--|
| <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p> | <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik conform de geldende reglementering.</p> |

Constructies

| Toelichting | Voorschrift |
|--|--|
| <p>Vrijstaande bijgebouwen worden voorzien achter het hoofdvolume</p> <p>De oppervlakte van de bijgebouwen wordt berekend aan 5 m² /are van de oppervlakte van het perceel. (Max. totale oppervlakte van 40 m².) Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.</p> <p>Dakvorm is (vrij, plat, hellend)</p> | <p>De inplanting van vrijstaande bijgebouwen is enkel toegelaten in de achtertuinzone (zie plan).</p> <p>Een garage in de achtertuinzone is niet toegelaten.</p> <p>In de groenbufferzone is geen enkele vorm van bebouwing of verharding toegelaten.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen Totaaloppervlakte: maximaal 40 m² Kroonlijsthoogte: max. 3,60 m Dakvorm: cf. hoofdgebouw of plat</p> |

Afsluitingen op de perceelsgrens

Uitvoering

| Toelichting | Voorschrift |
|---|---|
| <p>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.</p> | <p>AARD De perceelsgrenzen dienen beplant te worden met levende inheemse hagen (geen naaldhout tenzij taxus) of palen en draad met klimop.</p> <p>AFMETINGEN Draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter</p> |

Andere voorschriften voor de tuinzones

| Toelichting | Voorschrift |
|--|--|
| <p>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.</p> <p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p> | <p>Een groenbuffer, aangeplant met streekeigen natuurlijk groen, links en achteraan t.o.v. het agrarisch gebied dient minimaal 5 m te bedragen.</p> <p>De voorziene bufferzone dient met natuurlijk groen aangeplant te worden conform bijlage 2 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening dd. 9 februari 2018.</p> <p>Verhardingen in deze groenbuffer zijn niet toegelaten.</p> <p>Private tuinen Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Enkel constructies noodzakelijk o.w.v. het niveauverschil, om de woning toegankelijk te maken vanaf de voorliggende straat, vormen hierop de uitzondering.</p> <p>Paden, inritten, e.d. zijn mogelijk, maar enkel minimale verharding toegelaten</p> |

8. ADVIES OMGEVINGSAMBTENAAR

De dienst omgeving adviseert de aanvraag voor een omgevingsvergunning, via de gewone procedure, van de heer Baudouin Van Damme wonende te Pater Valentinuslaan 11/1.01 te 3500 Hasselt en mevrouw Ilse Martens wonende te Kruiskapelstraat 35 te 3800 Sint-Truiden inzake het slopen van de bestaande constructies en de verkaveling voor 4 loten voor open bebouwing:

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Stedenbouwkundige handelingen

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Voorwaarden

- De voorwaarden uit het advies van Agentschap Wegen en verkeer, afgeleverd op 30 mei 2024, dienen strikt gevolgd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van Provincie Limburg - afdeling Waterbeheer, afgeleverd op 12 juni 2024, dienen strikt gevolgd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van Proximus, afgeleverd op 28 mei 2024, dienen strikt gevolgd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van De Watergroep, afgeleverd op 7 mei 2024, dienen strikt gevolgd te worden.