

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE WIJZIGING VAN VERKAVELINGSVERGUNNING

GEMEENTE HAM

DOSSIERNR. GEMEENTE: V1985/00016 EN 3581V1973/00124

AANVRAGER: LANDMETER-EXPERT Johan Caerts

I.N.V. Gilbert Deckers-Christine Heyligen en Paul Heyligen

AANTAL KAVELS: 1

LIGGING: Beringen, afdeling 6 Beverlo, sectie C, perceel 1147t 1147v 1148a 1148b

Deze voorschriften vervangen alle vorige voorschriften

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

##### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de onmiddellijke omgeving.	Deel van lot 4 (1147t/ex 1147v/ex) van de verkaveling 3581V1973/00124 wordt gevoegd bij de loten 1a en 1b (1148a en 1148b).
De percelen zijn gelegen langs de Rozenkransstraat nabij het centrum van Beverlo.	Loten 3 en rest van lot 4 van de verkaveling 3581V1973/00124 worden herverkaveld in 4 loten voor half-open bebouwing en 1 lot gesloten bebouwing.
De aard van de omliggende woningen en de oppervlakte van de percelen maken het niet mogelijk om meer-gezinswoningen te maken voor de open bebouwing.	De bestaande woning op lot 3 en 4 wordt afgebroken mits goedkeuring van verkaveling.
Om de perceelsgrens tussen de lot 1a, 1b (1148a 1148b) en lot 4 (1147 t 1147v) meer haaks te zetten op de rooilijn en eveneens om lot 1a te vergroten zal een gedeelte van lot 4 gevoegd worden bij de loten 1a en 1b.	Loten 1a, 5, 6, 7, 9 en 10 :één woongelegenheden per kavel  Lot 1a: open bebouwing Loten 5, 7, 9 en 10: half-open bebouwing Lot 6: gesloten bebouwing Lot 8: toegangsweg naar de achterzijde van loten 5, 6 en 7 Loten 1b en 11 is niet gelegen in de woonzone en maakt dus geen deel uit van de verkaveling

##### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, kleinhandel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie
Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.	2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte.
	3° slechts 1 nevenfunctie per lot

#### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Met "aangebouwde" bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone.	De aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te

<p>“Vrijstaande” bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.</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>vormen.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden toegelaten complementair aan de residentiële hoofdgebouwen en max. 1 bouwlaag hoog.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen krijgen als bestemming berging, tuinhuisje, carport of garage.</p>
---	---

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel niet-verharde voor- en zijtuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Private tuinen</p> <p>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>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande ééngezinswoningen hoofdzakelijk in open en half-open bebouwing en in beperkte mate gesloten bebouwing.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing, halfopen en gesloten bebouwing.</p>	<p>Lot 1a: open bebouwing            Loten 5 , 7 , 9 en 10: half-open bebouwing            Lot 6: gesloten 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 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</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan</p> <p>De voorgevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot 1a: op 14 meter uit de as van de voorliggende weg, hetzij 8 meter van de rooilijn.</li> </ul>

<p>kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De nieuwe voorgevellijn is de lijn tussen de bestaande woningen links nr. 4 en rechts nr. 18</p> <p>Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot 9 en 10: op 13 meter uit de as van de voorliggende weg, hetzij 7 meter van de rooilijn.</li> <li>- Lot 5, 6 en 7: op 12 meter uit de as van de voorliggende weg, hetzij 6 meter van de rooilijn.</li> </ul> <p>De eventueel vrijblijvende zijgevels: op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>
--	--

### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.</p> <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><u>De voorgevelbreedte:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 7 meter</li> <li>- maximum 7m10 voor loten 5, 6 en 7</li> <li>- maximum 8m voor loten 9 en 10</li> <li>- maximum 12m49 voor lot 1a</li> </ul> <p><u>De bouwdiepte:</u></p> <p>Voor de loten 5, 6 en 7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers: maximum 14 meter</li> <li>- op de verdieping: maximum 10 meter</li> </ul> <p>Voor de loten 9, 10 en 1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers: maximum 17 meter</li> <li>- op de verdieping: maximum 10 meter, indien de dakhelling kleiner of gelijk is aan 30° mag de bouwdiepte op de verdieping 12m bedragen.</li> </ul> <p><u>De bouwhoogte:</u> maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst.</p> <p><u>Kroonlijst- en nokhoogte:</u> aan te passen aan de omliggende bebouwing.</p> <p><u>De kroonlijsthoogte:</u> minimum 5 meter, maximum 6 meter (gemeten vanaf vloerpeil).</p> <p><u>De nokhoogte:</u> maximum 11 meter gemeten vanaf vloerpeil.</p> <p><u>Vloerpeil:</u> maximum 0.50 meter boven straatniveau.</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>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p><u>Gevelmaterialen:</u></p> <p>Vrij te kiezen maar alleszins met esthetische en duurzame materialen.</p> <p>Bij halfopen en gesloten bebouwing : alle gevelmaterialen aan te passen aan de eerstbouwende.</p> <p><u>Dakvorm:</u></p> <p>Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.</p> <p>Om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel te komen binnen éénzelfde bouwblok is het verplicht om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden.</p>

	Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.
--	---

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor aangebouwde bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.  Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er een architecturaal geheel mee vormen.	De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten binnen de eerste 50 meter vanaf de rooilijn, op minimum 6 meter achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 2 meter van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande of mogelijke toekomstige constructie op de perceelsgrens en indien nog geen bebouwing op het aanpalende perceel met het akkoord van de aanpalende eigenaar.  De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen voor de loten 5, 6 en 7 is aangegeven op het verkavelingsplan en dient nageleefd.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
maximale totale oppervlakte van 40 m <sup>2</sup> .  Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar.	<u>Aangebouwde bijgebouwen:</u> Ondergeschikt aan het hoofdvolume. Kroonlijsthoogte beperkt tot 3,60 meter of beperkt tot deze van het hoofdgebouw indien slechts 1 volwaardige bouwlaag is toegelaten.  <u>Vrijstaande bijgebouwen:</u> - maximale oppervlakte 36 m <sup>2</sup> voor de loten 5, 6 en 7. - maximale oppervlakte 40 m <sup>2</sup> voor de loten 9, 10 en 1a.  De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kan toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt. Bij plaatsing op de perceelsgrens kan er enkel een volwaardige gevelsteen of bepleistering toegestaan worden.  Car-ports	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.  <u>Oppervlakte tot max. 12 m<sup>2</sup></u> : kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen).  <u>Oppervlakte groter dan 12 m<sup>2</sup></u> : moeten opgericht worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.  Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	<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 m<sup>2</sup>) 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.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.</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, als 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, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt t.o.v. de evt. bestaande bebouwing in de omgeving en t.o.v. het straatbeeld in het algemeen.</p> <p>Voortuinen: Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar het 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>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 ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn .</p>

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>(Half)ondergrondse garages zijn slechts toegelaten :</p> <p>1.indien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn;</p> <p>2.indien ze voldoen aan de voorwaarden gesteld in de Ministeriële omzendbrief dd. 10.09.1965 (gewijzigd door MO 25-6-1970 en MO 8-3-1971) inzake de afritten;</p> <p>3.indien ze reeds in het straatbeeld aanwezig zijn;</p> <p>4.indien het perceel niet gelegen is in een waterrijk gebied.</p>	<p>Maximale oppervlakte van verhardingen in de tuin rond een vergund gebouw wordt beperkt tot 30 m<sup>2</sup> ( toegang/oprit en tuinpaden niet inbegrepen).</p> <p>Inritten breedte maximum 5 meter (zowel ter hoogte van de rooilijn als ter hoogte van de wegrand). Er wordt geadviseerd, in het kader van duurzaamheid om de verharding te beperken, om de inrit te beperken tot 3 meter.</p> <p>De richtlijnen opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer moeten strikt opgevolgd worden.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>(Half-) ondergrondse garages zijn toegelaten / verboden</p>

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten maximaal worden bewaard en geïntegreerd worden.</p>	<p>Alle groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen). Andere materialen (metselwerk, houden panelen enz.) kunnen eventueel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p>Aard: tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn kan een afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 1m50, voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot maximum 2m hoogte uitgevoerd worden.</p> <p>De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag en/of uit een paal met draadafsluiting..</p>