

## BINDENDE BEPALINGEN

### I. ALGEMENE BEPALINGEN

#### I.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

- I.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. 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.
- I.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 **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.  
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.

#### I.2 Architecturale uitgangspunten:

- I.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. 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:
- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.;
  - 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.);
  - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- I.2.2. 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.  
In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
- I.2.3. De vrijstaande bijgebouwen 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.
- I.2.4. Kleinere constructies zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz.** 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.  
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 vertonen.
- I.2.5. **Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers** 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:  
Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven

EAU VOOR

ARTIE - INFRASTRUCTUUR  
RIEUR - STEDENBOUW  
NGEN - EXPERTISEN

worden gemonteerd;

Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.

In de tuinzones zijn geen zonnepanelen toegelaten.

### **1.3. Bestemming:**

1.3.1. De **hoofdbestemming: residentieel gebruik**. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.  
Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.

1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Kleinhandel en horeca zijn niet toegelaten.

1.3.3. **Voortuinen**: 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.

Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.

### **1.4. Inplanting:**

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.

1.4.2. Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen eventueel constructies (carports) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien volgens punt 2.1.2 enkel "open bebouwing" toegelaten is.

1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen:

- **de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld** indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie;
- **het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist** als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.

1.4.4. **Oriëntatie - privacy**: 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.

### **1.5. Terreinaanleg:**

1.5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.  
Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouw aanvraag.

1.5.2. **Afsluitingen** moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (inlandse 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.

1.5.3. 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.

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).
1.5.5.	Kleinere constructies, zoals <b>een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.</b> kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.
<b>2.</b>	<b>BIJZONDERE BEPALINGEN</b>
<b>2.1.</b>	<b>Hoofdgebouw type A:</b> (strak eigentijds wonen in open of halfopen bebouwing)
2.1.1	Bestemming : zie ook artikel 1.3 ééngesinswoningen.
2.1.2	Bouwworm : zoals aangegeven op het verkavelingsplan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geschakelde bebouwing in één bouwblok : halfopen bebouwing. (Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Zie punt 2.1.5 hieromtrent).</li> <li>• Open bebouwing : Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels</li> </ul>
2.1.3	Inplanting : zie ook artikel 1.4 <ul style="list-style-type: none"> <li>• de voorgevel: zoals aangegeven op het verkavelingsplan</li> <li>• de eventuele vrijstaande gevels: zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li> </ul>
2.1.4	Afmetingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• voorgevellijn: volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan.</li> <li>• bouwdiepte: De toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van voorgevellijn en achtergevellijn op het verkavelingsplan.</li> <li>• bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 bouwlagen met dakrandhoogte tussen 5,8m en 6,5m vanaf maaiveld (+ platte of hellende daken: zie aanduiding op plan);</li> <li>- ondergronds parkeren wordt niet toegelaten. De garages bevinden zich steeds gelijk of hoger dan het straatniveau.</li> </ul> </li> <li>• dakvorm: platte of hellende daken (zie aanduiding op plan).</li> </ul>
2.1.5	Geschakelde bebouwing in één bouwblok: (voor de loten 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 42 + 43 + 44 + 45) ⇒ <u>2 bouwlagen</u> t.o.v. het bestaande maaiveld + <u>plat dak</u>  (voor de loten 15 + 16 + 17 + 18 + 19 + 20 + 22 + 23 + 38 + 39 + 40 + 41) ⇒ <u>2 bouwlagen</u> t.o.v. het bestaande maaiveld + <u>hellend dak</u> (max 40°)
2.1.6	Open bebouwing: (voor de loten 31 + 32 + 33 + 34) ⇒ <u>2 bouwlagen</u> t.o.v. het bestaande maaiveld + <u>plat dak</u> (voor de loten 21 + 35 + 36 + 37) ⇒ <u>2 bouwlagen</u> t.o.v. het bestaande maaiveld + <u>hellend dak</u> (max 40°)
2.1.7	Bouwstijl: - strakke eigentijdse architectuur.
2.1.8	Materialen: - elk materiaalgebruik dat past in een strakke eigentijdse architectuur; - zonnepanelen op de platte daken zijn toegelaten in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.
2.1.9	Bouwconcept: voor de gebouwen op lot 33 + lot 34 is een concept met split-level planopbouw aangewezen om het hellende terreinprofiel maximaal op het bouwvolume te kunnen laten aansluiten.

2.1.10 Voorbeelden:  
2 bouwlagen + plat dak:



2 bouwlagen + hellend dak:



## 2.2. Hoofgebouw type B: (rustiek landelijk wonen in open bebouwing)

2.2.1 Bestemming : zie ook artikel 1.3  
ééngezinswoningen.

2.2.2 Bouwvorm : zoals aangegeven op het verkavelingsplan  
• Open bebouwing : Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels

2.2.3 Inplanting : zie ook artikel 1.4

- de voorgevel: zoals aangegeven op het verkavelingsplan
- de eventuele vrijstaande gevels: zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

2.2.4 Afmetingen:

- voorgevellijn : volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan.
- bouwdiepte : De toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van voorgevellijn en achtergevellijn op het verkavelingsplan.
- bouwhoogte :
  - 2 bouwlagen met kroonlijsthoogte tussen 5,8m en 6,5m vanaf maaiveld (+ hellende daken).
  - ondergronds parkeren wordt niet toegelaten. De garages bevinden zich steeds gelijk of hoger dan het straatniveau.
- dakvorm :
  - hellende daken met een helling tot max. 40°.

2.2.5 Open bebouwing:

- voor de loten 1 + 2 + 24 + 25 + 26 + 27 + 28 + 29 + 30:  
⇒ 2 bouwlagen t.o.v. het bestaande maaiveld + zadeldak

2.2.6 Bouwstijl:

- rustiek landelijke architectuur.

2.2.7 Materialen:

- gevelafwerking in streekeigen baksteenarchitectuur als hoofdmateriaal en hout of natuursteen als eventuele nevenmaterialen;
- dakbedekking in traditionele pannen, leien of zonnepanelen geïntegreerd in het dakvlak.

2.2.8 Voorbeelden:



**2.3. Vrijstaande bijgebouwen:** zie ook artikel 1.4

- vrijstaande bijgebouwen in functie van bergplaats of carports zijn toegestaan;
- totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 10% van de tuinzone achter de achtergevel met een maximum van 40 m<sup>2</sup>
- bij loten 25 t.e.m. 29 zijn vrijstaande bijgebouwen niet toegelaten, bijgebouwen zijn daar geïntegreerd in het bouwvolume.
- bij lot 30 is een vrijstaand bijgebouw toegelaten tegen de perceelsgrens met lot 31.
- bij de loten 42 t.e.m. 45 zijn geen bijgebouwen toegelaten omwille van de ligging naast de doorsteek naar groenzone 2; de tuinbergingen zijn dan ook te integreren in het hoofdvolume.
- Vrijstaande bijgebouwen worden bij voorkeur geschakeld met de buur met hetzelfde gabarit.

**2.4. Afsluitingen en hagen:** zie ook artikel 1.5.2**2.5. Bomen:**

Binnen de verkaveling zijn op een aantal loten hoogstammige inlandse bomen voorzien. De inplanting gebeurt op de openbare groenzone tussen het voetpad en de rijweg.  
De bomen worden aangeplant bij de aanleg van de weg.

**2.6. Openbare multifunctionele groenzones:** (= groenzone 1 + 2 + 3)

De groenzones worden aangeplant met inheemse beplanting (struiken, bomen) en gazon en zullen functioneren als buurt- en speelzone. De wadi wordt op een 'natuurlijke' manier geïntegreerd en aangeplant.  
In functie van speeltuigen, petanque en dergelijke ... zijn beperkte verhardingen toegelaten. De buurtpleintjes worden tesamen met de verkavelingswegen door de verkavelaar overgedragen aan de Stad Tongeren.

**2.7. Private groenzone 4:**

Deze groenzone betreft een aan te planten houtkant op privaat domein en dit in aansluiting bij de bestaande houtkant op het openbare talud van de Holle Helverik. De betreffende zone dient volledig beplant conform het "plan groenaanleg: blad 7" van de verkavelingsaanvraag. In groenzone 4 mogen geen constructies worden opgericht. De aanplant met houtkant dient permanent aanwezig te blijven. Afsluitingen in of rond groenzone 4 mogen enkel met groengeplastificeerde draad.

Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van een omgevingsrapport (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.

Hasselt,  
de gemachtigde ambtenaar,

**VOORSCHRIFTEN VERKAVELING**

Dossiernr.: aantal kavels 45

Gemeente: TONGEREN

Eigenaar: De heer JANSSEN Michel inv. Kolmont Woonprojecten nv

De bestaande terreinglooiing blijft maximaal behouden.

Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik

Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met:

- openbaar domein
- omliggende kavels
- andere woningen van het bouwblok

Het merendeel van de omliggende bestaande gebouwen is opgetrokken in baksteen.

Materiaalgebruik: kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.

Bij geschakelde bouwvormen: blinde gevel wordt afgewerkt door de aanbouwende.

Bestemming bijgebouwen: complementair aan residentiële hoofdbestemming.

Volume: I bouwlaag.

Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.

Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.

Fotovoltaïsche zonnepanelen mogen het architecturale voorkomen van de gebouwen niet verstoren.

Hoofdbestemming:

- grondgebonden eengezinswoningen
- meergeneratiewoningen
- zorgwoningen

Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.

Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone.

Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.

Bouwen in voor- en zijtuinstrook is mogelijk behalve in geval enkel "open bebouwing" toegelaten is (zie bijzondere bepalingen).

Bouwen tegen de perceelsgrens:

- Met in kennisstelling van de buur bij constructie van één bouwlaag achter de achtergevellijn;
- Met akkoord van de buur bij constructie hoger dan 1 bouwlaag of achter de gevellijn.

Bij inplanting / inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy.

Het talud van de Holle Helverik wordt aangeplant met streekeigen plantsoen.

Het natuurlijk terrein is glooiend en wordt maximaal behouden.



Ondergrondse garages worden niet toegelaten.