

<b>VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN</b> Dossier nr : 7057V00-0137V02 / aantal kavels : 8 Gemeente : HAMONT-ACHEL Aanvrager : GEMEENTEBESTUUR
--

## 1. ALGEMENE BEPALINGEN.

### 1.1. Ruimtelijke uitgangspunten :

1.1.1. 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.

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 **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.

### 1.2. Architecturale uitgangspunten :

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.2.3. 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.



### **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.
- 1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

### **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 voor- en zijtuinstroken kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) 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.

### **1.5. 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 bouwaanvraag.
- 1.5.2 **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. 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. **Inritten** voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt te 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). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.
- 1.5.5. Kleinere constructies, zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.



## 2. BIJZONDERE BEPALINGEN

Hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen moeten worden ingeplant in een bouwstrook tot **maximaal 35 m** vanaf de rooilijn.

Vlot verwijderbare constructies van beperkte omvang zoals houten tuinhuisjes, honden- en kleinveehokken, enz. kunnen eventueel dieper ingeplant worden als dat verantwoord is in hun ruimtelijke context.

### 2.1. Hoofdgebouw :

2.1.1. Bestemming : zie ook artikel 1.3.

- \* ééngezinswoningen

2.1.2. Bouwvorm :

- \* Open bebouwing, al of niet met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelelementen : voor de loten 1, 4 t.e.m. 8  
*(De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels. Langs één of beide zijgevels wordt een ondergeschikt volume voorzien dat een schakel kan vormen met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in punt 1.4.)*
- \* Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing) : voor de loten 2 en 3  
*(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).*

2.1.3. Inplanting : zie ook artikel 1.4.

- \* de voorgevel :
  - zoals voorzien op het verkavelingsplan : voor de loten 1 t.e.m. 7
  - het advies van de Administratie Wegen en Verkeer moet nageleefd worden : voor lot 8
- \* de eventuele vrijstaande gevels : op **minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens

2.1.4. Afmetingen :

- \* bouwdiepte : **maximaal 17 m** op het gelijkvloers en **maximaal 10 m** op de verdieping ( **maximum 12 m** indien hierdoor geen privacyhinder ontstaat voor de omgeving)
- \* bouwhoogte : **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst

2.1.5. Geschakelde bebouwing in één bouwblok :

Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften :

- \* dakvorm : overwegend hellende daken
- \* dakhelling : 30 à 45 °
- \* kroonlijsthoogte : minimum 4 m - maximum 5,60 m.

2.2. Vrijstaande bijgebouwen : zie ook artikel 1.4.

- \* totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen : **maximaal 50 m<sup>2</sup>**
- \* de eventuele vrijstaande gevels : op **minimaal 2 m** van de perceelsgrens

2.3. Afsluitingen : zie ook artikel 1.5.2.



Afwijkingen en wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen 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.

89 211 1999  
Hasselt,  
de gemachtigde ambtenaar



ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
*departement Leefmilieu en Infrastructuur*  
administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting  
en Monumenten & Landschappen (AROHM)

afdeling ROHM Limburg  
Ruimtelijke Ordening  
Gouverneur Roppesingel 25 - 3500 HASSELT  
tel. (011) 26 41 00 - fax (011) 26 41 99



## DEEL 1 - ALGEMEENHEDEN

Volgende voorschriften dienen in acht genomen, behoudens verdere aanduidingen of beperkingen, opgelegd in de bijzonderheden (deel 2).

### 1. Uitgangspunten

- 1.1. Bouwwerken en handelingen binnen deze verkaveling kunnen slechts aanvaard worden mits ze harmonisch ingepast worden in de omgeving.

Iedere constructie of groep constructies dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en op zichzelf een harmonisch geheel te vormen door vormgeving, inplanting, volume en door gepast gebruik van materialen.

In een straat waar een aantal huizen een voldoende harmonische samenhang vertonen en aldus als toonaangevend gelden, zal deze harmonische samenhang bepalend zijn voor verdere nieuwbouw; inzonderheid inzake de architecturale stijl, de gevelgeving en de detaillering.

- 1.2. De bebouwing binnen deze verkaveling dient zodanig ontworpen dat er geen privacyhinder voor de burens ontstaat.

### 2. Welstand van de gebouwen

- 2.1. De zichtbaarblijvende gevels, zowel van het hoofdgebouw als van de aanhorigheden, zullen uitgevoerd worden in welgevormde streekeigen bakstenen, natuurstenen of andere esthetisch verantwoorde materialen.

- 2.2. De bedaking zal in hoofdzaak bestaan uit zadeldaken. Andere hellende daken of combinaties van verschillende dakvormen zijn toegelaten voor zover ze niet uitzonderlijk worden ten opzichte van hun omgeving.

Dakvlakvensters, dakkapellen, standvensters en dakterrassen zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze beperkt blijven in afmetingen en dat ze het uitzicht van de dakvorm niet grondig wijzigen.

### 3. Bestemming

- 3.1. Tenzij anders vermeld in de bijzonderheden (deel 2) mogen de constructies slechts bestemd zijn voor residentieel gebruik.

Op ieder perceel wordt slechts één woning toegelaten. Appartementbouw is niet toegelaten.

- 3.2. Maximaal 40 % van de totale oppervlakte van iedere bouwkavel mag ingenomen worden voor bebouwing en verharde oppervlakten (wegenis, parking, terrassen en dergelijke meer). Het overige gedeelte is aan te leggen als beplanting en tuin.



#### 4. Afsluitingen

- 4.1. Afsluitingen aan de straatzijde of op de zijdelingse perceelsgrenzen mogen in metselwerk of een ander esthetisch materiaal uitgevoerd worden met een maximale hoogte van 75 cm. Een haagbeplanting van maximum 120 cm hoogte is toegelaten in de achteruitbouwstrook; een haagbeplanting van maximum 180 cm hoogte is toegelaten op de perceelsgrens vanaf de voorgevellijn. Het College van Burgemeester en Schepenen kan andere materialen als afsluiting toelaten mits esthetisch verantwoord en passend in de omgeving.
- 4.2. Bij gekoppelde woningen of aaneengesloten bebouwing mogen afsluitingen op de gemeenschappelijke grens, in het verlengde van een mandelige muur, uitgevoerd worden in metselwerk met een maximale hoogte van 2,40 m en een lengte uitgaande tot 6 m achter de uiterste toegelaten achtergevellijn der woning.

#### 5. Reliëfwijzigingen en beplantingen

Het inplantingsplan dient duidelijk de aanleg rond de woning aan te geven nl : de reliëfwijzigingen, de aard en oppervlakte van de verhardingen, de toegangen, de beplantingen en dergelijke meer.

- 5.1. De te verharden oppervlakte voor parking en dergelijke dient beperkt te blijven en omgeven te worden met beplanting. De breedte van de verharding voor een inrit mag aan de rooilijn maximum 3 m bedragen.
- 5.2. Het verschil in peil tussen het gelijkvloers en het oorspronkelijk maaiveld dient tot een minimum beperkt te blijven.  
Trappen, terrasjes en aanvullingen tot 50 cm boven het oorspronkelijk maaiveld zijn toegelaten. Aanleg van tuinvijvers, ophogingen en afgravingen van 50 cm à 120 cm zijn slechts toegelaten zo ze passen in de omgeving en verantwoord worden in een tuinaanlegplan.  
Bijzondere aandacht dient hierbij besteed te worden aan een normale aansluiting met de aangrenzende terreinen en aan een normale afwatering.
- 5.3. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten maximum bewaard worden en mogen niet geveld of gekapt worden zonder machtiging van het schepencollege.

#### 6. Afwijkingen en wijzigingen

Afwijkingen aangaande afmetingen en materialen kunnen zeer uitzonderlijk toegestaan worden overeenkomstig artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996. De noodzaak dient te blijken uit de aanvraag en de toelichting, voor te leggen aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Wijzigingen kunnen toegelaten worden overeenkomstig artikel 55 § 2 van voornoemd coördinatiedecreet.



DEEL 2 - BIJZONDERHEDEN voor alleenstaande woningen langs gemeentewegen

7. HOOFDGEBOUW

7.1. Bestemming:

- hoofdbestemming : wonen (één woning per kavel) ;
- nevenbestemming (maximum. 50 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte) : vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen.

7.2. Bouwvorm:

- alleenstaande woningen : loten 1 en 2 ;
- maximum twee bouwlagen onder de kroonlijst, overwegend hellende bedaking.

7.3. Plaatsing en afmetingen van de woning:

- vrijblijvende afgewerkte gevels op minimum 3 m van de perceelsgrens;
- de toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van voorbouwlijn en achtergevellijn;
- voorbouwlijn op minstens 12 m uit de as van de weg. Mits ruimtelijke verantwoording kan het College van Burgemeester en Schepenen uitbouwen aan de voorzijde toelaten tot 10 m uit de as van de weg;
- de achtergevel tot maximum 30 m uit de as van de weg of tot maximum 32 m voor uitbouw met erker of veranda;
- bouwdiepte op de verdieping maximum 10 m ( maximum 12 m indien hierdoor geen privacyhinder ontstaat voor omgeving);
- gevelhoogte (gemeten tussen maaiveld en onderkant kroonlijst) : maximum 5,80 m behalve voor insprongen op het gevelvlak en bij wolfseinden aan een zadeldak;
- totale hoogte te meten van maaiveld tot nok : maximum. 8,50 m voor gelijkvloerse woningen en 10,50 m voor verdiepingswoningen.

7.4. Materialen:

Dak- en gevelmaterialen (aard en kleur) zijn aan te passen aan de omringende bebouwing


8 VRIJSTAANDE ACHTERGEBOUWTJES :

Binnen een strook van 35 m te rekenen vanaf de rooilijn is het oprichten van een autobergplaats, bergplaats, ruimte voor kleinvee of tuinhuisje toegelaten. De totale oppervlakte hiervan mag 50 m<sup>2</sup> niet overschrijden. De hoogte tot de kroonlijst mag 3 m niet te boven gaan.

Deze constructies dienen opgetrokken in dezelfde materialen en bedaking als deze gebruikt voor het hoofdgebouw. Kleine tuinhuisjes mogen in hout opgericht worden. Deze achtergebouwtjes dienen ingeplant achter de uiterste achtergevellijn der hoofdconstructie en op 2 m van de perceelsgrenzen, behalve wanneer aangebouwd wordt tegen een bestaand bijgebouw of wanneer bijgebouwen aan weerszijde van de perceelsgrens gelijktijdig opgericht worden.

Hasselt, 26 SEP 1999

de gemachtigde ambtenaar,

  
Achiel Santermans  
directeur

ministerie van de Vlaamse Gemeenschap  
departement Leefmilieu en Infrastructuur  
administratieve Ruimtelijke Ordening, Huisvesting  
en Monumenten & Landschappen (AROHM)

afdeling ROHM Limburg  
Ruimtelijke Ordening  
Gouverneur Roppesingel 25 - 3500 HASSELT  
tel. (011)26 41 00 - fax (011)26 41 99

