

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**Dossier nummer: **V0856**Gemeente: **Diepenbeek**Aanvrager: **Landmeter Baudouin Van Damme (volmachtdrager)**  
**Pater Valentinuslaan 11 bus 1.01 – 3500 Hasselt**  
Eigenaars: **Baerts-Claesen****1 VOORSCHRIFTEN BESTEMMING****1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)****1.1.1 HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>TOELICHTING</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT</b>
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst en de grootte van de percelen leent zich voor een residentieel gebruik.	Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten
Indien de ruimtelijke context en de bouwkael het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit wil zeggen: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Één bijkomende wooneenheid voor familie tot in de 3<sup>de</sup> graad</li><li>▪ Binnen de normaal gehanteerde en gebruikelijke voorwaarden (onder meer inplanting, bouwvolume, afwerking, ...)</li><li>▪ In een bestaande wooneenheid wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd.</li><li>▪ De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid.</li><li>▪ De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.</li><li>▪ De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis(sen).</li></ul> In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term 'ééngezinswoning'.	<b>Meergeneratiewoning</b> Een <u>verklarende nota</u> rond het beoogd gebruik en de familiale relatie moet bij de bouwaanvraag gevoegd te worden.
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	<b>Zorgwoning</b> Er dient een motievennota bijgebracht te worden waaruit deze functie duidelijk blijkt.

### 1.1.2 NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. Er dient een <u>motivatiemot</u> opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden.

### 1.2 BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit	Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan.
Stallingen voor huisdieren kunnen enkel toegestaan worden in functie van de huiskavel (geen handel of dgl.) – er dient een <u>motivatiemot</u> bijgebracht te worden die het specifiek gebruik en de omvang van de stalling ondubbelzinnig omschrijft.	

### 1.3 BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Private tuinen

## VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 1.4 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.4.1 TYPOLOGIE (BOUWVORM)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
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.	Loten 1 en 2: open bebouwing

#### 1.4.2 INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
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.	De voorgevellijn (bouwlijn): op $\pm 11$ m uit as van de Rooistraat (= 6m achter de rooilijn)
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.	Adviezen van Administratie Wegen en Verkeer, NMBS, Scheepvaart, brandweer,... moet nageleefd worden.

#### 1.4.3 BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Vloerpeil: max. 0,3m boven het straatniveau
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 bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li> <li>▪ 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.);</li> </ul>	<p><b>Bouwdiepte:</b> <u>op de verdieping</u> max. 12 m</p> <p><u>op het gelijkvloers</u> max. 17 m</p> <p><b>Bouwhoogte:</b> Maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Kroonlijsthoogte / dakrand : max. 6.50 m. Gelijkvloerse uitbreiding : max. 4.00 m</p>

#### 1.4.4 VERSCHIJNINGSVORM

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.	<p>Gevelmaterialen: duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.</p> <p>dakbekleding: vrij</p>
	Alle zichtbaar moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden.

#### 1.5 VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

##### 1.5.1 INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij de inplanting van de bijgebouwen 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>Tegen de <del>perceelsgrens</del> volgens de voorwaarden gesteld in de toelichting.</p> <p><i>Min. 1m vld perceelsgrens</i></p>
Binnen de voorziene achtertuinestroken kunnen, tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.	<p>Plaatsing tegen de perceelsgrens kan mits er <del>geen-gegrond-bezwaar</del> is van de buur.</p> <p><i>akkoord</i></p>
Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de <u>aanpalende eigenaar</u> moet <u>schriftelijk in kennis worden gesteld</u> indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen gegrond bezwaar indient.</li> </ul>	

##### 1.5.2 BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan het hoofdgebouw en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.	<p>bouwhoogte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- één bouwlaag</li> <li>- kroonlijst of dakrand max. 3.0 m</li> <li>- nokhoogte max. 4.5 m</li> </ul>
De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.	dakvorm: vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume.
	totaaloppervlakte : max. <del>45</del> m <sup>2</sup>

*40*

### 1.5.3 VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De vrijstaande bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw	<b>Gevelmaterialen:</b> Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...) De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen Kleur en materiaal overeen te komen met de buur

## 2 NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 2.1 RELIEFWIJZIGINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij de inplanting van de gebouwen en de bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Bepaalde reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

### 2.2 INRITTEN en VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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.
Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.	Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.
	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, de rest van het terrein dient niet- overrijdbaar afgesloten te worden..
Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving, de veiligheid, de waterhuishouding en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er dient een motivatienota bijgebracht te worden die de voorgaande punten verantwoord.	Inritten naar ondergrondse garages mogen zich enkel in de voor- en zijtuinstrook bevinden. Ze mogen over de eerste 5m vanaf de rooilijn een maximale helling hebben van 4%.

## 2.3 BESTAANDE GROENELEMENTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag	

## 2.4 AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).	<b>Aard:</b> - Groenaanplanting Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn.
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.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ de <u>aanpalende eigenaar</u> moet <u>schriftelijk in kennis worden gesteld</u> indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen gegronnd bezwaar indient.</li> </ul>	

GEZIEN OM GEHECHT TE WORDEN  
AAN ONS BESLUIT VAN

24 MEI 2016

NAMENS HET COLLEGE VAN  
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
IN OPDRACHT  
DE GEMEENTESCHREIFTER

