

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING 17V09

AANVRAGER: DELCOUR T.
LIGGING: TONGERSESTEENWEG, BOMMERSHOVEN
KADASTRAAL GEKEND: AFD 6 SIE B NR 665D
AANVRAAG: 1 LOT H.O.B. + 1 ACHTERLIGGEND LOT

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>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.</p>	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
<p>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.</p> <p>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.</p>	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>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 :</p>	<p>Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none">- openbaar domein- omliggende kavels- andere woningen van het bouwblok

<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Bij geschakelde bouwvormen : blinde gevel wordt afgewerkt door de aanbouwende.</p>
<p>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.</p>	<p>Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.</p>
<p>1.2.4. 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.</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>Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.</p> <p>Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken</p>
<p>1.2.5 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of 	<p>Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.</p>

<p>enkele centimeters erboven worden gemonteerd,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren. 	
---	--

1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.3.1.De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkaavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p> <p>Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden eengezinswoningen - meergeneratiewoningen - zorgwoningen
<p>1.3.2.De nevenbestemmingen, zoals 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. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.</p>
<p>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.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p>	<p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones</p>

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>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.</p>	<p>Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.</p>
<p>1.4.2.Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen eventueel constructies</p>	<p>Bouwen in voor- en zijtuinstrook is mogelijk behalve in geval enkel "open bebouwing"</p>

<p>(zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien in de bijzondere bepalingen enkel "open bebouwing" toegelaten is.</p>	<p>toegelaten is (zie bijzondere bepalingen)</p>
<p>1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen. <p>Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.</p>	<p>Bouwen tegen de perceelsgrens :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 achtergevellijn
<p>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.</p>	<p>Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy</p>

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>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 <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p>	<p>Behoud van bestaand groen. Op bouwaanvraagplan dienen groenelementen die gekapt en aangeplant worden, aangegeven.</p>
<p>1.5.2. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen</p>	<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.</p>

<p>(hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	
<p>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.</p>	<p>Maximaal behoud bestaande reliëf.</p>
<p>1.5.4. Inritten 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).</p> <p>De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p> <p>Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</p> <p>Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>	<p>Inritten dienen beperkt tot een minimum.</p> <p>Ondergrondse garages zijn toegestaan.</p>
<p>1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.</p>

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none">- verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst- de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken <p>Criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">- perceelsoppervlakte zijn (on)voldoende ruim- ligging t.o.v. kern- ontsluiting van het te verkavelen gebied- woondichtheid van onmiddellijke omgeving- woonopsplitsing al dan niet toestaan	<p>Enkel woonfunctie is toegelaten. Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.</p> <p>Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, woningopsplitsing is niet toegestaan.</p>
<p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
<p>2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen</p> <p>Er zijn beperkt voorzieningen aanwezig (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel (horeca <> niet toegestaan), dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is :</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie</p>

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>2.1.2.A. Typologie/bouwworm</p> <p>Eén zijgevel van het bouwvolume is een volledig gesloten gevel, de andere zijgevel is grotendeels een vrijblijvende open gevel.</p> <p>Langs deze zijde wordt een ondergeschikt schakelvolumen voorzien met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld zoals geformuleerd in de algemene voorschriften.</p>	<p><> Half open bebouwing, al of niet met naar vorm, volume en inplanting een ondergeschikte schakelement met het naastliggende perceel.</p>
<p>2.1.2.B. Inplanting</p> <p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.</p>	<p>De voorgevel: <> zoals voorzien op het verkavelingsplan</p> <p>De vrijstaande gevels : <> minimaal 3m van de zijdelingse perceelgrens <> schakelementen mogen tot in de perceelsgrens ingeplant worden mits akkoord van de aangrenzende eigenaars</p>
<p>2.1.2.C. Afmetingen</p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.</p>	<p>Bouwdiepte: - op het gelijkvloers maximaal 17m; - op de verdieping maximaal 12m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden; terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan.</p> <p>Bouwhoogte: <> maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst t.o.v. het bestaande maaiveld. De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld t.h.v. de voorbouwlijn, bij een hellend terrein wordt het midden van de breedte van de voorgevel als referentieniveau voor het aantal bouwlagen genomen.</p> <p>Dakvorm: <> (overwegend) hellend</p>
<p>2.1.2.D. Materialen</p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in</p>	<p>Gevelmaterialen: - overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen</p>

de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	
Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.	Dakmaterialen: - vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
Afhankelijk van de kavelgrootte.	<> vrijstaande bijgebouwen toegestaan
Dierenhokken i.f.v. kavelgrootte en omgeving.	Vrijstaande bijgebouwen: - enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Aangebouwde bijgebouwen : - enkel bergplaatsen, tuinhuis, garages, carport, ...

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>2.2.2.A. Inplanting</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.</p> <p>Aangebouwde bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen kunnen in de zijtuin voorzien worden (zie 2.3.1 voorschriften tuinzone)</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1m van de achterste perceelsgrens - 1m van de zijdelingse perceelsgrens - tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) <p>Aangebouwde bijgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grenzend aan het hoofdvolume - tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)

<p>2.2.2.B. Typologie/bouwvolume</p> <p>De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.</p>	<p>Bouwhoogte: - beperkt tot 1 bouwlaag</p> <p>Dakvorm: <> vrij te kiezen</p> <p>Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.</p>
<p>2.2.2.C. Afmetingen</p> <p>Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.</p>	<p>Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen : - 40m² voor vrijstaande bijgebouwen - 21m² voor aangebouwde bijgebouwen beperkt tot één vrijstaand en één aangebouwd bijgebouw per kavel</p>
<p>2.2.2.D. Materialen</p> <p>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vrij te kiezen duurzame materialen - in harmonie met het hoofdgebouw - houten/glazen constructies - betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet bijgebouwen voorzien worden.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p> <p>Afhankelijk van de kavelgrootte zullen zwembaden of vijvers al dan niet toegestaan worden.</p>	<p>Voortuin: <> bouwvrij</p> <p>Zijtuin: <> bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A</p> <p>Achtertuintuin: <> bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A <> bestemming: vijver of zwembad is toegestaan.</p> <p>Stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin</p>

2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven.</p>	<p>In de zijtuin en de achtertuin mogen zonder stedenbouwkundige vergunning niet-overdekte constructies</p>

<p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>tot 80m² geplaatst worden, voor zover ze worden geplaatst op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of tot tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelgrens cfr. het uitvoeringsbesluit van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.</p> <p>Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden en uitgevoerd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten, met een maximum van 40m² en mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p>
--	---

2.3.3. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vrij hellend terrein, waar reliëfwijzigingen slechts beperkt kunnen worden toegestaan.</p>	<p>Reliëfwijzigingen kunnen slechts beperkt worden toegestaan om de woning langs de straatzijde bereikbaar te maken. Deze reliëfwijzigingen worden enkel toegestaan ter hoogte van de inrit.</p> <p>Voor de rest van het perceel worden reliëfwijzigingen niet toegestaan. De talud ter hoogte van de straatzijde mag in geen geval onderbroken worden, uitgezonderd over een breedte van <u>3m</u> ter hoogte van de inrit.</p>

Opgemaakt te Borgloon dd. 04-06-2018,

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wnd.

Evy Appeltans