

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

OMV referentie: **OMV\_2019090471**  
Gemeente Hasselt

dossiernr. stad: **1968 - VVO2019/0667**  
aantal kavels: **3 loten**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersaantrekkende activiteiten zijn hier ongewenst en de grootte van de percelen leent zich voor een residentieel gebruik.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>De ondergeschikte wooneenheid dient fysiek één geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, de onderschikte wooneenheid maakt maximaal 1/3 van de totale woning uit, de eigendom op de hoofd- en onderschikte wooneenheid berusten bij dezelfde titularis of titularissen.</p> <p>Er dient een motivatienota bijgebracht te worden waaruit deze functie duidelijk blijkt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ééngezinswoningen</li> <li>• zorgwoning</li> </ul>

**1.1.B NEVENBESTEMMINGEN HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Enkel nevenbestemmingen complementair aan het wonen zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li> <li>– de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie op het gelijkvloers met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup></li> <li>– er dient een motivatienota 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.</li> </ul>

## 1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Stallingen voor huisdieren kunnen enkel toegestaan worden in functie van de huiskavel (geen handel of dgl.). Een bijgevoegde motivatienota dient het specifieke gebruik en de omvang van de stalling ondubbelzinnig omschrijven.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan als berging in functie van de woonbestemming</li></ul>

## 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Private tuin</li></ul>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW (EN)

#### 2.1.A TYPOLOGIE (BOUWVORM)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden te worden 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>Binnen de voorziene zijtuinstroken kunnen eventueel constructies aanvaard worden. Deze schakelelementen kunnen enkel dienen als berging horende bij de woonfunctie. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien in de voorschriften enkel "open bebouwing" toegelaten is.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting: het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie voor de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Open bebouwing met verplichte bouwrijpe zijtuinstroken.</u> Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels, voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod.</li><li>• <u>Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing)</u> Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld als één bouwblok, voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod.</li></ul>

## 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 beplanting, oriëntatie, enz.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De voorgevel: conform het verkavelingsplan</li> <li>• De zijgevel op minimaal 3.00 m van de zijdelingse perceelsgrens.</li> <li>• Adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer, Infrabel, NV De Scheepvaart, brandweer, ... moeten nageleefd te worden.</li> <li>• Terrassen op de verdieping moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en dienen te voldoen aan het burgerlijk wetboek.</li> </ul>

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>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 houdende met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <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> <li>- De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vloerpeil: max. 0,3 m boven het straatniveau</li> <li>• Bouwdiepte: <u>op de verdieping:</u> - max. 12.00 m <u>Op het gelijkvloers:</u> - max. 20.00 m met behoud van min. 10.00 m diepe tuinzone</li> <li>• Bouwhoogte: - Max. 2 bouwlagen - Kroonlijsthoogte/dakrand: max. 6.50 m - Nokhoogte op maximaal 11.50 m - Gelijkvloers uitbreiding max. 4.00 m</li> <li>• Dakvorm - Vrij binnen de grenzen van het volume gevormd door 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van 6.50 m en een symmetrisch dak van 45° - bij geschakelde bebouwing in één bouwblok: bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften: - dakvorm: zadeldak voor het hoofdvolume - dakhelling: 45° - kroonlijsthoogte: 6.50 m - gelijkvloerse uitbreiding: plat</li> <li>• Oppervlaktes: alle wooneenheden dienen te voldoen aan de bepalingen opgenomen in de verordening woonkwaliteit</li> <li>• Terrassen op verdieping: te voorzien binnen het maximaal toegelaten bouwvolume</li> </ul>

## 2.1.D VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gevelmaterialen:<ul style="list-style-type: none"><li>- duurzaam en esthetisch verantwoorde materialen</li></ul></li><li>• Dakbekleding: vrij</li><li>• Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context</li><li>• Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden als de overige gevels. Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels – kleur overeen te komen met de buur. Een afwerking als wachtgevel (snelbouw of dergelijk) kan enkel indien:<ul style="list-style-type: none"><li>- tegenbouw gegarandeerd is</li><li>- er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar</li><li>- er een motivatienota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking</li></ul></li></ul>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW (EN)

### 2.2.A INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inplanting van de bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden te worden 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>Binnen de voorziene achtertuintroken kunnen eventueel constructies tegen de perceelsgrenzen aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting: de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis gesteld worden indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen gegronde bezwaar indient.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tot maximum 47 m achter de rooilijn</li><li>• Op 1.00 m van de zijdelingse perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...) of tegen de zijdelingse perceelsgrens volgens de voorwaarden gesteld in de toelichting.</li></ul>

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan het hoofdgebouw en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwhoogte:<ul style="list-style-type: none"><li>- Max. één bouwlaag</li><li>- Kroonlijsthoogte/dakrand: max. 3 m</li><li>- Nokhoogte: max. 4.5 m</li></ul></li><li>• Dakvorm<ul style="list-style-type: none"><li>- Vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume</li><li>- bij platte daken verplicht als groendak uit te voeren, het plaatsen van zonnepanelen op het dak van het bijgebouw is niet toegelaten</li></ul></li><li>• totaaloppervlakte: max. 55 m<sup>2</sup> en max. 1/5 van de tuinzone (gemeten vanaf de achtergevellijn)</li></ul>

### 2.2.C VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gevelmaterialen: - duurzaam en esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...)</li> <li>• De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzaam, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur.</li> </ul>

### 3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

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

#### 3.2. INRITTEN EN VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p> <p><b>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.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle <b>verhardingen</b> 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. 30m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</li> <li>• Alle verhardingen dienen minimum 0,5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.</li> <li>• <b>Inritten</b> 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 <u>maximaal 3 meter</u> toelaatbaar is, de rest van het terrein dient niet-overrijdbaar afgesloten te worden..</li> <li>• <b>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%.</b></li> </ul>

### 3.3. 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.	<ul style="list-style-type: none"><li>• De bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</li></ul>

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>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>De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien. Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen gegronde bezwaar indient.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Aard:<ul style="list-style-type: none"><li>- Groenaanplanting</li><li>- Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn .enkel vanaf de achtergevellijn en tot max. lengte van 10m. <i>Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.</i></li></ul></li><li>• Hoogte:<ul style="list-style-type: none"><li>- Voor de voorgevellijn: max. 1m</li><li>- Achter de voorgevellijn: max. 2m</li></ul></li></ul>