

ALGEMENE BOUWVOORSCHRIFTEN INDIEN NIET GELEGEN IN GOEDGEKEURD B.P.A., R.U.P. EN / OF VERKAVELING

Contactgegevens dienst omgevingsvergunningen:

e-mail: omgeving@houthalen-helchteren.be

telefonisch: via het algemeen nummer 011/49 20 00

- Openbaar domein (weg en zijberm) : alle constructies op het openbaar domein (verkeersremmers, laanbeplanting, bomen, electriciteits- of verlichtingspalen, ...) moeten op het bouwplan correct worden ingetekend. Bij de terreininrichting (voornamelijk aanleg van in- en uitrit, ...) moet hiermee rekening worden gehouden zodat deze constructies niet moeten verwijderd of verplaatst worden. Als een verplaatsing of verwijdering echt noodzakelijk is, dan moet dit voorafgaand aan de vergunningsaanvraag schriftelijk worden aangevraagd aan het college van burgemeester en schepenen.
- bij open bebouwing : de vrijblijvende zijgevels op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen (bij uitzonderlijke privacy-hinder naar aanpalende percelen, vb. bij appartementen, kan er eventueel een grotere afstand worden opgelegd).
- De voorgevel is in principe in te planten op minimum 12 m en maximum 15 m uit de as van de weg. Indien de aanpalende gebouwen hiervan afwijken kan eventueel deze afstand worden aangepast. Voor een hoekperceel wordt een inplanting geadviseerd op minimum 8 meter van de hoek aan de straatkant.
- Bouwdiepte (afmeting van voorgevel tot achtergevel) : op het gelijkvloers maximum 17 meter en, bij 2 bouwlagen, op de verdieping maximum 12 meter, gemeten vanaf de voorgevel
- Terrassen op de verdieping worden in een woonomgeving met hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen niet toegestaan.
- Binnen een woonomgeving met grondgebonden woningen moet er steeds een kwalitatieve tuinzone van min. 10m behouden blijven. Deze tuin kan in de zijtuin of in de achtertuin gerealiseerd worden.
- Nokhoogte mag maximum 11 meter bedragen (gemeten tussen wegpeil en nok)
- Bij woningbouw is er per woongelegenheid een garage of carport verplicht (in het hoofdgebouw of vrijstaand). Een open carport (enkel afdak en gevels volledig open) is mogelijk tussen de zijgevel en de perceelsgrens mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar is bijgevoegd. Als een ondergrondse garage wordt voorzien mag de helling naar de ondergrondse garage maximum 4 % bedragen voor de eerste 5 meter vanaf de rooilijn. Keermuren ten behoeve van een inrit naar een ondergrondse garage moeten altijd op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen voorzien worden (dichter mag niet, ook niet met het akkoord van de aanpalende eigenaar !)

- Er wordt gevraagd om slechts één in- en uitrit te voorzien met een maximum breedte van 3 meter ter hoogte van de rooilijn; achter de rooilijn mag men deze verbreden.
- Voor verbouwingen-uitbreidingen of vrijstaande bijgebouwen gelden op sommige plaatsen specifieke voorschriften :
- Als de woning is gebouwd door het Kempisch Tehuis of door de Landmaatschappij (nu c.v. Vooruitzien) moet het plan vooraf worden goedgekeurd door deze huisvestingsmaatschappij : deze goedkeuring moet samen met de bouwaanvraag worden binnengebracht op de gemeente.
 - Voor deze typische wijkwoningen is het belangrijk dat de typologie van de woningen zoveel mogelijk behouden blijft:
 - Als de woning deel uitmaakt van de vroegere mijnicité Meulenberg (Wildrozenstraat, Kerklaan, Acaciastraat, Gagelstraat,) zijn er specifieke voorschriften, opgemaakt door STEBO;
 - Als de woning deel uitmaakt van de wijk “Ten Hout” zijn er specifieke voorschriften opgemaakt.
- Als het perceel bebost is moet er bij het bouwdoossier een compensatievoorstel voor de ontbossing gevoegd worden, zoniet is de aanvraag onvolledig (bij twijfel of de begroeiing wel degelijk als “bos” te beschouwen is kan men contact opnemen met de boswachter, Maria Bosmans : GSM nr. 0473/966220).

- Voor het verkavelen / opsplitsen van percelen en projecten met geschakelde woningen gelden volgende minimale afmetingen :
- voor een open bouwplaats is een minimum breedte van 15 meter vereist EN minstens 10 meter open tuinruimte (achter de woning of links/rechts van de woning)
 - voor een halfopen bouwplaats is een minimum breedte van 10 meter vereist EN ook minstens 10 meter open tuinruimte (achter de woning of links/rechts van de woning)
 - aanvraag in één vergunning voor 3 geschakelde woningen : min 27 m straatbreedte (twee halfopen van 10 meter en één gesloten van 7 meter) met verplicht inpandige garage in middelste woning EN ook minstens 10 meter open tuinruimte (achter de woning of links/rechts van de woning)

OPGELET, voldoen aan deze vuistregels wil niet automatisch zeggen dat hierdoor de verkaveling geodokeurd zal worden. Afhankelijk van de ruimtelijke ligging en inschatting zal de uiteindelijke beslissing afhankelijk zijn van het standpunt van het schepencollege. Er wordt altijd aangeraden om voorafgaand een ontwerpschets te bezorgen.

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN VOOR APPARTEMENTEN OF MEERGEZINSWONINGEN

- Deze voorschriften zijn een aanvulling op de algemene bouwvoorschriften
- Appartementen kunnen enkel nog worden vergund binnen de blauwe gebieden op de kaart BIJLAGE 1. Buiten de blauwe gebieden kan dit enkel mits uitzondering van een projectzone en mits gunstig vooradvies van het schepencollege na het indienen van het dossier conform de checklist in bijlage. (BIJLAGE 2)
- Voor appartementen : ALTIJD VOORAF EEN AFSpraak MAKEN MET DE BRANDWEER VAN GENK om het voorontwerp of plan te bespreken !
- In buitengebieden (buiten centrum van de gemeente) worden enkel grondgebonden woningen toegestaan met een woondichtheid van maximum +/- 15 woongelegenheden per ha.
- Voor bouwdiepte, bouwhoogte, inplanting, dakhelling , : zie eerste blad met “algemene bouwvoorschriften”;
- Bij 3 woongelegenheden mag het bovengronds (garages of carports) als er voldoende ruimte aanwezig is. **Vanaf 4 woongelegenheden verplicht ondergronds parkeren.**
- Per woongelegenheid moet een garage of carport worden voorzien. Bij een opsplitsing naar 2 woongelegenheden wordt enkel deze verplichting opgelegd als de opsplitsing een permanent karakter heeft. Het wordt niet verplicht als de opsplitsing tot doel heeft een –tijdelijke- meergeneratiewoning te creëren in familiaal verband nml een zorgwoning.

Voor aanvragen door een sociale Huisvestingsmaatschappij zoals “Kempisch Tehuis” of “Vooruitzien c.v.” mag van deze verplichting tot ondergronds parkeren worden afgezien, onder de volgende strikte voorwaarden :

- Per woongelegenheid moet dan wel bovengronds een overdekte (garage of carport) parkeerplaats voorzien worden in het bouwdoossier.
 - Indien het college dit oppoortuun acht omwille van parkeerproblemen in de omgeving, moeten er op het perceel (of in de onmiddellijke omgeving) door de Huisvestingsmaatschappij een aantal bezoekersparkings en/of openbare parkings worden aangelegd; deze verplichting is afhankelijk van de situering van het bouwproject. “
- Er moet voldoende aandacht worden besteed aan de woonkwaliteit, de architectuur, de vormgeving, het materiaalgebruik, de groenaanleg,
Onder “voldoende woonkwaliteit” wordt verstaan (beslissing S.C. 21.11.2005) :
 - Voldoende kwalitatieve buitenruimte aansluitend op de woongelegenheid : bij één- of tweegezinswoningen is dit meestal geen probleem. Bij appartementen wordt gevraagd om per woongelegenheid ook een buitenterras te voorzien waar minstens 1 tafeltje en 2 stoelen op kunnen geplaatst. Bij buitenterrassen op de verdieping

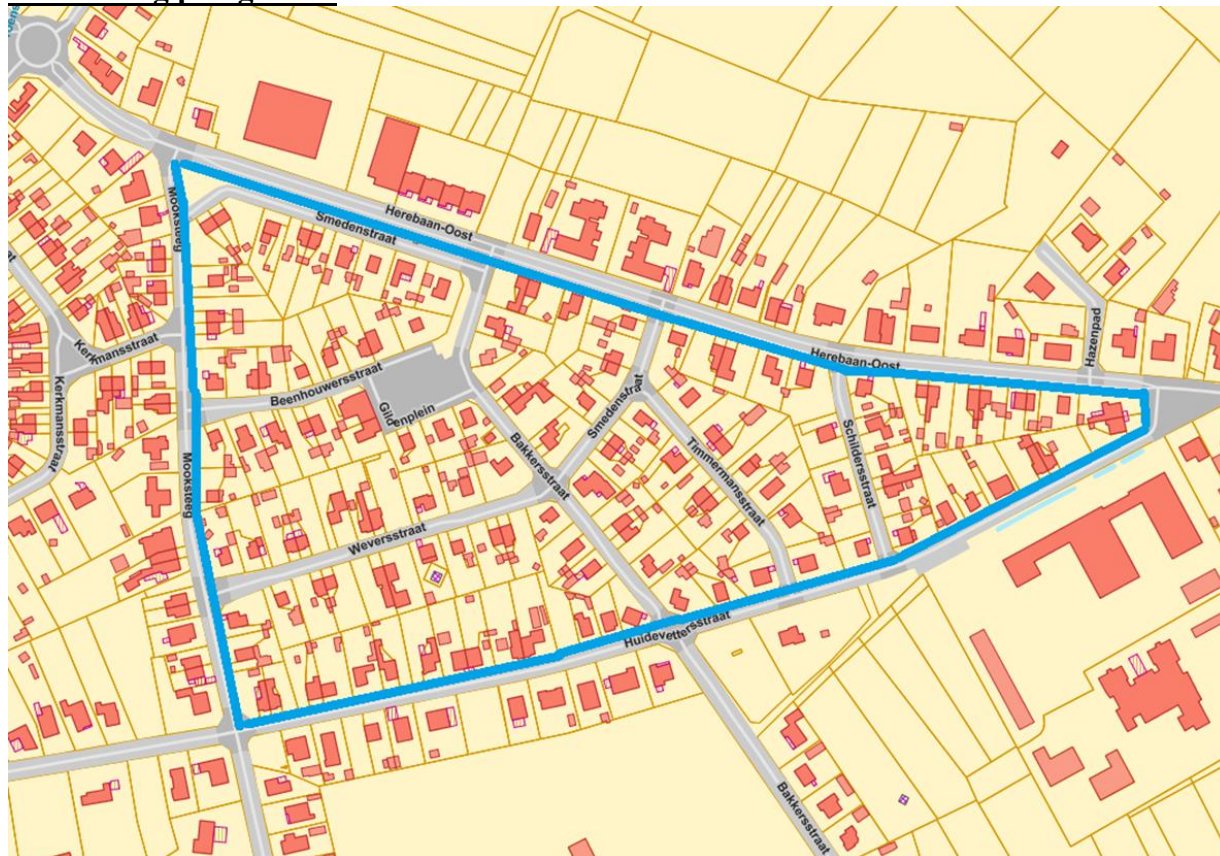
mogen deze niet toegankelijk zijn over een breedte van 2 meter vanaf de zijgevels van het hoofdgebouw.

- Geen appartementen in tweede orde :_dus geen appartementen achter mekaar, wel naast mekaar !
 - Bewoonbare oppervlakte : de ruimtes moeten voldoende groot zijn voor hun bestemming (vb. : op een slaapkamer moet een bed en een kast kunnen staan, in een eetkamer moet een tafel met stoelen kunnen staan,)
 - Voldoende lichtinval : de leefruimtes of slaapkamers mogen niet ingesloten zijn (zonder rechtstreeks buitenlicht). Voor de leefruimtes vragen we voldoende grote raamopeningen (een living of woonkamer die enkel verlicht wordt door veluxramen is onvoldoende, voor slaapkamers of badkamer is dit wel voldoende).
 - Voldoende verluchting : bij een ingesloten W.C. of badkamer moet er voldoende en efficiënte verluchting/ventillatie aanwezig zijn;
 - Privacy : voornamelijk bij appartementen : vermijden van inkijk, afscherming van terrassen.
 - Vanaf bepaald aantal of opp : rekening houden met de gewestelijk stedenbouwkundige verordening i.v.m. toegankelijkheid, archeologie, mer-screening etc.
- Om opportuniteiten te benutten kan er beperkt worden afgeweken van deze voorschriften indien het project ruimtelijk inpasbaar en verantwoordbaar is ten aanzien van de omgeving én middels het voorleggen van een informeel dossier waarbij het college van burgemeester en schepenen een standpunt kan innemen ten aanzien van het project.

AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN VOOR TUNWIJK “TEN HOUT”

De wijk “Ten Hout” kenmerkt zich door zijn typische structuur en het open karakter. Om dit te behouden zijn onderstaande richtlijnen van toepassing (voorrang op algemene bouwvoorschriften).

Afbakening plangebied:



Typologie:

- **Materiaalgebruik**
 - Witte en/of bruine gevels d.m.v. gevelsteen of geverfde gevel
 - Dakbedekking in golvende pannen
- **Kroonlijsthoogte**
 - Behoud van typologie aan voorzijde:
 - 1 bouwlaag max. 3m50
 - Bepaalde verspringing tot 5m50 mogelijk met min. 1m afstand ten aanzien van zijgevel.
 - Achteraan variatie toegestaan in hoogte en bouwlagen binnen het gabarit van de voorgevel.

- Bij een aanbouw aan de achtergevel kan dit beperkt uitspringen ten aanzien van de zijgevel mits inachtneming van voorgaande punten en geen schade toebrengt aan het uitzicht van het hoofdgebouw.
- **Dakvorm**
 - Verbod platte daken enkel hellend dak tussen 30° - 50° voor de hoofdgebouwen met aanhorigheden die deel uitmaken van de voorgevel
- **Dakkapellen**
 - Toegestaan met min. afstand zijgevel 1m
- **Vrijstaande bijgebouwen** max. 40m² in de achtertuin (zonder afwijkingsmogelijkheden)
- **Beperkte verharding** buiten de noodzakelijke toegangen: max. 40m²

BOUWVOORSCHRIFTEN INDUSTRIETERREINEN

Voorschriften die gehanteerd worden (afwijkingen zijn mogelijk maar moeten gemotiveerd worden en aanvaardbaar zijn):

- **Bestemming industrieterreinen:**
 - **Centrum-Zuid:** Dit industrieterrein kenmerkt zich als regionaal bedrijventerrein waarbij kleinschalige units niet wenselijk zijn als solitaire invulling van de beschikbare ruimte. Dit kan enkel in ondergeschikte functies ten aanzien van een grootschalige invulling van het perceel.
 - **Europark:** Gezien de decentrale ligging zijn grootschalige verkeersgenererende activiteiten te vermijden waarbij de focus is gelegen op een mix van middelgrote en lokale kleinschalige bedrijven.
 - **Houthalen-Oost:** Is gelegen binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine of middelgrote ondernemingen waarbij een mix aan bedrijvigheid wenselijk is.
 - **Zwartberg:** zie BPA “Zwartberg”
 - **Watertoren Helchteren:** zie R.U.P. “Bedrijventerrein Watertoren”

- **Alle afstanden tot de perceelsgrenzen: 5 meter.** Er dient altijd VOORAF advies gevraagd te worden aan de brandweer.

- **Afstand tot de rooilijn 8 meter**

- **De strook tussen het hoofdgebouw en de rooilijn moet voor 1/3de voorzien worden van een kwaliteitsvolle beplanting** (aard van de beplanting is afhankelijk van de bodemgesteldheid en de eventuele aansluiting op bestaande beplanting op het openbaar domein). De overige 2/3de mag benut worden voor de aanleg van een verharding voor parkings en in- en uitritten. Deze verharding moet aangelegd worden in kwaliteitsvolle materialen, bij voorkeur waterdoorlatend (met uitzondering van percelen in Centrum-Zuid). Betonverhardingen, stelconplaten of grote asfaltvlakten zijn niet aanvaardbaar als verharding in deze voortuinstraken.

- **Bij percelen met een breedte van minder dan 40 meter mag slechts één gezamenlijke in- en uitrit worden voorzien met een maximum breedte van 8 meter aan de rooilijn.** Indien het perceel een breedte heeft van meer dan 40 meter kan een voorstel voor een bijkomende in- en uitrit worden voorgelegd. De strook openbaar domein tussen de rooilijn en de wegverharding moet ook door de bouwheer worden aangelegd in dezelfde materialen (onderbroken door het fietspad). De aansluiting op de weg mag breder zijn dan 6 meter (hoek van 45°)

- Voor het industrieterrein aan de Grote Baan moet rekening gehouden worden met de voorschriften van de afdeling Wegen Limburg (gewestweg); dit zowel wat de bouwlijn als wat de breedte van de in- uitrit betreft.
- Voor de beplantingsstrook langs de perceelsgrenzen achter de voorbouwlijn moeten in principe de voorwaarden van de bouw- en milieuvergunning nageleefd worden. Bij de bouwvergunning wordt de regel gehanteerd dat **langs de perceelsgrenzen een groenscherm van 2 meter breed moet aangelegd worden** (deze verplichting wordt ook door stedenbouw opgelegd in alle adviezen).
- Indien een **landscapingsplan bestaat moet de bouwheer dit respecteren en hiermee rekening houden.**
- Er moet een **gescheiden rioleringsstelsel** aangelegd worden: voor het regenwater moet op het eigen perceel een buffering voorzien worden van 200 m³ per hectare verharde of bebouwde oppervlakte. Het is aangewezen op in het herbruik van dit regenwater te voorzien (toiletspoeling, wassen van voertuigen, ...)
- Bij aanvragen voor uitbreiding van bestaande industriegebouwen wordt ook geoordeeld over de architectuur, de voorgeving, het gabarit van de materialen:
 - Bij een uitbreiding moet de hoogte en de dakvorm aansluiten met de bestaande hoogte en dakvorm **zodat één harmonisch geheel** bekomen wordt;
 - De **gevelmaterialen moeten overeenstemmen met het bestaande gebouw**, een accentuering in andere materialen (van burelen, conciërgewoning, uitsprong, ...) is aanvaardbaar;
 - De **materialen van bijkomende ramen en deuren moeten overeenstemmen met de aard en de kleur van deze, die al gebruikt zijn in het bestaand gebouw.**

BIJLAGE 1



BIJLAGE 2

Checklist voor informele dossiers voor Schepencollege

Om het team RO en het college een duidelijk beeld te geven van het project dat informeel zal worden behandeld, is de aanvrager verplicht om volgende info / documenten aan te leveren :

- **Gegevens van de aanvrager :**
 - ✓ naam, adres :
 - ✓ email-adres :
 - ✓ telefoon of gsm-nr.
- Voeg een aanvraagdocument (**beschrijvende nota**) bij uw dossier om gedetailleerd uw aanvraag te omschrijven (= **document 1**). Hierin moet o.a. ook een berekening staan van de woondichtheid van het project (aantal wooneenheden per ha) + een verantwoording / motivatie voor deze dichtheid t.o.v. omgeving.
- **Gegevens** over het perceel/gebouw :
 - ✓ Ligging :.....(straat/nr.).... Afdeling, Sie, nr(s).....
 - ✓ Totale oppervlakte van het terrein : ha are ca
- **Ligging** volgens **gewestplan** Hasselt-Genk, K.B. 03.04.1979 : (woongebied / woongebied met landelijk karakter / woonuitbreidingsgebied / industriegebied ...) :
.....
- Ligt het perceel in een goedgekeurde **verkaveling** ? ja/nee
Zo ja, dossiernr. van verkaveling en datum vergunning :
.....(nummer), vergund op
- Ligt het perceel in een goedgekeurd **RUP** of **Bijzonder Plan van Aanleg** ? ja/nee
Zo ja, naam van het RUP / B.P.A. :
- Voorziet het project **afwijkingen van de voorschriften** (van gewestplan / verkaveling / BPA / RUP) ? Zo ja voeg bij uw dossier een opsomming van de afwijkingen en per afwijking een motivatie. (= **document 2**)
- Er moet een duidelijk en correct **voorontwerp van architect of landmeter** bij uw dossier worden gevoegd. Het ontwerp moet alle afmetingen van percelen en gebouwen weergeven zodat wij een goed beeld krijgen van het project. **Ook het percentage verharding moet weergegeven worden op dit voorontwerp (= document 3)**
- Tenminste 6 foto's van het perceel of het gebouw (= **document 4**)
- Is er omtrent het project al **overleg geweest met aanpalende eigenaars, omwonenden of externe adviesinstanties** (vb. Brandweer, AWV,)? Zo ja, met wie en wat was het resultaat :
.....
.....