

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Gezien en goedgekeurd door de gemeenteraad van Herk-de-Stad op 26-07-2017

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

26-07-2017

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Namens de gemeenteraad

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

De Secretaris De Burgemeester

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is ruim genoeg voor kwalitatieve eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, kleinhandel (geen horeca) dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie, 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter, 3° de complementaire woonfunctie vormt geen hinder voor de normale woonkwaliteit.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bestemming van een losstaand bijgebouw is beperkt tot garage, carport en/of tuinberging.

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinzone zal zich concentreren aan de achterkant van de woning op het noordnoordwesten.	Private tuin

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Open bebouwing

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting moet vallen binnen de maximale inplanting zoals aangegeven op het verkavelingsplan	De voorbouwlijn ligt op 9 meter achter de grens met het openbaar domein aan de Sint-Jansstraat Bouwdiepte gelijkvloers en verdieping vanaf de voorbouwlijn is maximum 12,94 meter voor lot 5 Bouwdiepte gelijkvloers en verdieping vanaf de voorbouwlijn is maximum 13,20 meter voor lot 6

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<b>BOUWLAGEN</b> Maximum 2 volwaardige bouwlagen onder kroonlijst bij hellend dak of onder dakrand bij plat dak  <b>GABARIT</b> Kroonlijst (bij hellend dak) of dakrand (bij plat dak) op maximum 7,00 meter boven het wegpeil ter hoogte van het perceel  <b>VLOERPEIL</b> Vloerpeil gelijkvloers maximum 0,3 m boven peil as van de rijweg in het midden van het betreffende perceel

#### 2.1 D VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Initiatief tot het creëren van architectuur zal de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden Het residentiele en groene karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden	<b>GEVELMATERIALEN</b> Vrij te kiezen Echter, betonpanelen of industriegelateerde materialen zijn niet toegestaan  <b>DAKVORM</b> Vrij te kiezen

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Een vrijstaand bijgebouw bevindt zich op een minimale afstand van 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Mits schriftelijk akkoord van de betreffende buur kan tot tegen de perceelsgrens gebouwd worden.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van het bijgebouw is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter. De totale oppervlakte is maximaal <del>40</del> m <sup>2</sup> A2

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw of hout. Voorwaarde is dat het bijgebouw opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element).

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, quasi gelijk met het niveau van de weg ter hoogte van de toekomstige bebouwing, waar het bestaande relief maximaal behouden moet worden	<p>Reliefwijzigingen worden toegestaan onder volgende voorwaarden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Tot maximum 35 cm boven het niveau van de voorliggende weg,</li> <li>❖ Mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen</li> </ul> <p>Reliefwijzigingen kunnen niet worden toegestaan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ In een zone dichter dan 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen,</li> </ul>

#### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg</p> <p>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</p> <p>De onverharde delen dienen aangelegd te worden met groenaanplanting</p>

#### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke) Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd</p> <p>Eventueel</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen</p>	<p>AARD</p> <p>Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen)</p> <p>Draadafsluitingen maximale hoogte 2 meter</p> <p>Bij voorkeur levende hagen, indien er geen onderling akkoord met de buur is, dient de stam van de haag ingeplant te worden op minstens 0,5 meter van de perceelsgrens</p>

Ne varietur getekend te Hasselt op 17 november 2017 en aan notaris Marc Jansen te Hasselt/Kermit toevertrouwd om als bijlage gehecht te worden aan de akte van verkaveling/verkoop die heden voor hem verleden werd.