



VERKAVELING “VOETBAL ALT-HOESELT”

Hoeselt

Verkavelingsvoorschriften | juni 2023

INHOUD

1. Algemene stedenbouwkundige voorschriften	3
1.1. Relatie tussen het plan en de voorschriften	3
1.2. Inrichting voorliggend openbaar domein	3
2. Voorschriften hoofdgebouw(en)	4
2.1. Zone voor hoofdgebouw (loten 1 t.e.m. 7).....	4
3. Voorschriften niet bebouwd gedeelte	7
3.1. Zone voor voortuinen	7
3.2. Zone voor zijtuinen	7
3.3. Zone voor achtertuinen	8
3.4. Water- en erosiebuffering	9
3.5. Afsluitingen op de perceelsgrens.....	9

1. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1. RELATIE TUSSEN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de intekening op het verkavelingsplan, heeft het plan voorrang op de voorschriften.

1.2. INRICHTING VOORLIGGEND OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Het openbaar domein tussen de rooilijn en de weggoot van de Smisstraat zal volledig worden onthard en ingezaaid met gras.</p> <p>Het openbaar domein dient verplicht een groenberm te blijven.</p> <p>Voor elke kavel zal een boom worden aangeplant.</p> <p>Naast de weggoot zal een niet overrijdbare (verhoogde) boordsteen worden geplaatst, met uitzondering van de zone voor de inrit met een breedte van 3,5m. Hier wordt een overrijdbare boordsteen geplaatst en wordt op het openbaar domein over een breedte van 3,5m grasdallen aangelegd, zodoende de inritten binnen de kavel hierop kunnen aansluiten.</p> <p>Het onderhoud van deze graszone is ten laste van de aanpalende eigenaar.</p> <p>Het snoeien van de bomen op openbaar domein is ten laste van de gemeente.</p>

2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW (LOTEN 1 T.E.M. 7)

2.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het projectgebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Nevenbestemming: 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 in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p> <p>Onder de voorziene nevenbestemmingen kunnen onder meer een kantoor voor zelfstandige, een dokterspraktijk, tandartsenpraktijk en een architectenbureau begrepen worden.</p> <p>Het oprichten van handel of horeca is niet toegestaan.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wonen <p>Enkel grondgebonden eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten.</p> <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten met uitzondering van handel en horeca. Het oprichten van nevenbestemmingen is enkel toegelaten mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw; - enkel te voorzien op het gelijkvloers; - de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

2.1.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Typologie</p>	<p>Grondgebonden eengezinswoning in open bouwvorm zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Er is maximaal 1 wooneenheid toegelaten per lot uit de verkaveling.</p>

2.1.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, 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 het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de 'zone voor hoofdgebouw' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel is voor de zuidelijk georiënteerde gevels minstens 2,50m en voor de noordelijk georiënteerde gevels minstens 3,50m.</p> <p>Tussen 2 hoofdgebouwen dient een minimale zijdelingse afstand van 6,00m gegarandeerd te worden.</p>

2.1.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen	<p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 8,00m zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>Bouwdiepte: <u>Op het gelijkvloers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 15,00m zoals aangeduid op het verkavelingsplan betreffende het grafisch aangegeven bouwkader 'zone voor hoofdgebouw'. <p><u>Op de verdieping:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 15,00m zoals aangeduid op het verkavelingsplan betreffende het grafisch aangegeven bouwkader voor 'zone voor hoofdgebouw'. <p>Bruto vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwkader mag maximaal worden bebouwd.

2.1.5. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand van het hoofdgebouw.

2.1.6. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hellend of plak dak voor de eerste 12m t.o.v. voorgevellijn. Een meerdiepte dient in een plat dak te worden uitgevoerd. - Voor het hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 45°. - Het oprichten van dakterrassen is niet toegelaten.

2.1.7. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil	<p>Vloerpeil gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 0,50m t.o.v. de as van de voorliggende weg.

2.1.8. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte	<p>Dakrandhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hellend dak met kroonlijsthoogte: max. 6,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers t.h.v. de voorgevel. Bij de overgang naar een plat dak max. 7,00m. - Plat dak met dakrandhoogte: max. 7,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. - Gelijkvloerse meerdiepte met dakrandhoogte: max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

2.1.9. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	<p>Nokhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nokhoogte in geval van een hellend dak: max. 11,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

2.1.10. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik</p> <p>Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.</p>	<p>Materiaalgebruik:</p> <p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zijn toegelaten.- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none">- Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.- Een groendak is toegestaan.

3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering</p> <p>Het oprichten van bebouwing binnen de 'zone voor voortuinen' is niet toegelaten.</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin met streekeigen en inheemse beplanting.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport. Deze hebben een max. breedte van 1,5m i.f.v. toegang tot de woning en max. 3,5m i.f.v. toegang tot de garage/carport. De verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering.</p> <p>Parkeerplaatsen en overige inritten worden bij voorkeur in gewapend gras of met grasdallen (ingezaaid met gras) aangelegd.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de 'zone voor voortuinen' is niet toegestaan.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein of op het niveau van de aanpalende percelen. Reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p>
<p>Zone voor hagen:</p> <p>De haagaanplanting ondersteunt de privacy tussen het openbaar domein en de private tuinen van de loten. Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen de private tuinen onderling en het projectgebied met de direct belendende tuinen.</p>	<p>Zone voor hagen:</p> <p>Op de plaatsen waar op het verkavelingsplan een 'zone voor hagen' aangeduid staat dient verplicht een haag aangeplant te worden van de soort <i>Carpinus Betulus</i> (haagbeuk). Het al dan niet plaatsen van paal en draad ter ondersteuning van deze haag is toegelaten en dient op 0,50m van de erf scheiding te worden opgericht.</p>

3.2. ZONE VOOR ZIJTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin met een streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport. Deze hebben een max. breedte van 1,5m i.f.v. toegang tot de woning en max. 3,5m i.f.v. toegang tot de garage/carport. De verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de zijtuinstrook is enkel toegestaan i.f.v. een carport.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en de wateroverlast volledig op het eigen terrein wordt opgevangen. Reliëfwijzigingen dienen evenwel beperkt te worden tot een minimum.</p>
<p>Zone voor carports:</p> <p>Binnen de 'zone voor carport' is het toegelaten een carport op te richten voor het overdekt stallen van een auto.</p>	<p>Carports:</p> <p>Er kan binnen de 'zone voor carport' een carport, zijnde een lichte en open constructie, geplaatst worden (geen garages).</p> <p>De bebouwing in de zijtuinstrook vormt één geheel met het hoofdvolume wat betreft de architectuur, vorm en materiaalgebruik. Bijgebouwen in de zijtuinstrook liggen min. 3,00m terugliggend t.o.v. de voorgevellijn.</p> <p>Het volume van de carport is in principe een open structuur geïntegreerd in de tuinaanleg. De eerste 6m vanaf de voorgevellijn dient te worden uitgevoerd als een open constructie. I.f.v. het oprichten van een berging is het toegelaten een gesloten gedeelte achter het open gedeelte op te richten.</p> <p>De carport, al dan niet met berging, heeft een maximale oppervlakte van 21,0m², bestaat uit maximaal 1 volwaardige bouwlaag met een dakrandhoogte van maximaal 3,50m te meten vanaf het peil van het gelijkvloers van het hoofdegebouw en wordt verplicht plat afgedekt.</p>

<p>Zone voor hagen: De haagaanplanting ondersteunt de privacy tussen het openbaar domein en de private tuinen van de loten. Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen de private tuinen onderling en het projectgebied met de direct belendende tuinen.</p>	<p>Zone voor hagen: Op de plaatsen waar op het verkavelingsplan een 'zone voor hagen' aangeduid staat dient verplicht een haag aangeplant te worden van de soort <i>Carpinus Betulus</i> (haagbeuk). Het al dan niet plaatsen van paal en draad ter ondersteuning van deze haag is toegelaten en dient op 0,50m van de erfscheiding te worden opgericht.</p>
---	---

3.3. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel een in omvang beperkt terras kan aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen aansluitend op het vloerpeil, op voorwaarde dat het hemelwater afwatert naar de aanliggende groenzones en dat rechtstreekse infiltratie mogelijk is. De maximale toegelaten oppervlakte aan verharding in de achtertuin bedraagt in totaal 40m².</p> <p>Overige verhardingen mogen enkel aangelegd worden in waterdoorlatende, waterpasserende materialen met een niet-cementgebonden fundering en moeten zoveel mogelijk beperkt worden</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen en constructies is beperkt toegestaan.</p> <p>Binnen een zone van 5,00m achter het hoofdbouwvolume zijn reliëfwijzigingen toegelaten in functie van een op te richten terras voor een kwalitatieve aansluiting tussen de woning en de achterliggende tuin. Niveaunderschillen dienen landschappelijk te worden opgevangen aan de hand van taluds. Taluds liggen buiten aan de rand van deze 5,00m diepe zone.</p> <p>Het bestaand maaiveld dient verder maximaal bewaard te blijven. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen uitzonderlijk beperkt reliëfwijzigingen toegestaan worden. Het niveauverschil en wateroverlast dienen wel steeds op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>
<p>Vrijstaande bijgebouwen: De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <u>plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u></p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwvolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen: Per perceel is de oprichting van één vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tuinberging, een poolhouse of een terrasoverkapping toegelaten. Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinstrook op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Het bijgebouw heeft een oppervlakte van max. 20% van de achtertuin met een absoluut maximum van 40m². Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag welke af te werken met een plat dak en een dakrand van maximum 3,50m.</p> <p>Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.</p>
<p>Zone voor hagen: De haagaanplanting ondersteunt de privacy tussen het openbaar domein en de private tuinen van de loten. Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen de private tuinen onderling en het projectgebied met de direct belendende tuinen.</p>	<p>Zone voor hagen: Op de plaatsen waar op het verkavelingsplan een 'zone voor hagen' aangeduid staat dient verplicht een haag aangeplant te worden van de soort <i>Carpinus Betulus</i> (haagbeuk). Het al dan niet plaatsen van paal en draad ter ondersteuning van deze haag is toegelaten en dient op 0,50m van de erfscheiding te worden opgericht.</p>

3.4. WATER- EN EROSIEBUFFERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gracht: Ter hoogte van de achterste lotgrenzen van de loten voor bebouwing wordt over de volledige breedte van de verkaveling een waterbuffering voorzien, in functie van het afstromend hemelwater van de achterliggende, hoger gelegen gronden.</p> <p>Deze buffering moet voorkomen dat bij piekbelasting het afstromend hemelwater en bijhorende modderstromen over de nieuwe loten afstroomt. Het afstromend water wordt opgevangen in de gracht en via lot 8 ondergronds aangesloten op een hier reeds aanwezig gracht in functie van een reeds gerealiseerd erosieproject ten westen van het projectgebied.</p>	<p>Gracht: Over de volledige lengte van de achterste perceelsgrenzen wordt een waterbuffer voorzien.</p> <p>Lot 8 wordt voorzien van een gracht van 1,50m breed met een diepte van minimaal 0,50m. De gracht wordt op 0,50m van de grens met loten 1 t.e.m. 7 ingeplant.</p> <p>Het water dat in de gracht valt wordt via lot 8 afgeleid naar de bestaande gracht ten zuiden van het projectgebied. Alvorens deze bestaande gracht ondergronds verderloopt wordt de verbinding met de nieuwe gracht gemaakt aan de hand van een inbuizing.</p> <p>Deze werken dienen voltooid te zijn alvorens de verkaveling tot uitvoer kan worden gebracht.</p>

3.5. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen of 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>Aard</p> <ul style="list-style-type: none">- Levende groenelementen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk;- Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting;