

DEEL 2: VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN



LEGENDE

- Bestaande grens
- Lotgrens
- Lot
- Openbaar domein
- art. 3-6: zone voor hoofdgebouwen
- art. 7: zone voor aanbouwen
- art. 8: zone voor voortuinen
- art. 9: zone voor tuinen
- art. 10: zone voor inritten
- art. 11: projectzone
- aanduiding nokrichting bij hellende daker
- aanduiding uiterste rand derde bouwlaag platte daken
- verplichte bouwlijn voor projectzone

SCHAAL 1/1000

BUREAU
URBANISME

NB. De artikelnummers verwijzen het verkavelingsplan op deze bladzijde dat deel uitmaakt van het verkavelingsdossier

ART. 1: BEGRIPPENLIJST

Bouwlaag:

een horizontaal deel van een gebouw dat bestaat uit één of meer ruimten waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van ± 3 meter.

Carport:

overdekte ruimte voor het stallen van een of meerdere wagens, die aan de voor- en achterzijde niet afgesloten kan worden;

Constructie:

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;

Dakkapel:

een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap;

Diensten:

onder diensten vallen bijvoorbeeld de volgende functies (niet-limitatief): reisbureaus, bankinstellingen, verzekeringen/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons, ...;

Eéngesinswoning:

gebouw uitgerust voor de huisvesting van één gezin.

Erfscheiding:

fysieke barrière die de grens tussen twee of meerdere kavels markeert.

Garage:

overdekte ruimte voor het stallen van een of meerdere wagens, die volledig afgesloten kan worden.

Gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Gemeenschapsvoorzieningen:

dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Gesloten bebouwing:

bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen, de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.

Grondgebonden woning:

niet-gestapelde woning op een eigen perceel; de woning heeft een eigen voordeur die rechtstreeks of via de eigen kavel uitgaat op het openbaar of het collectief privaat domein; de woning heeft op het eigen perceel een gelijkvloerse private buitenruimte; deze

buitenruimte heeft een rechtstreekse toegang tot de woning.

Halfopen bebouwing:

bebouwingswijze waarbij één zijgevel opgericht is op een perceelsgrens als mandelige muur en waarvan de andere zijgevel wordt afgewerkt als kopgevel.

Historiserende architectuur:

Architectuur die afsteekt in het straatbeeld door het gebruik van bouwkundige ornamenten die refereren naar historische bouwstijlen (rondbogen, zuilen, tympanen, trap- en klokgevels, ...).

Zorgwoning:

een woning waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:

- 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
- 2) hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,

e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

Kroonlijst:

vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

Leefruimte:

ruimtes van een woning die zijn uitgerust en ingericht om gedurende het grootste deel van de dagperiode te verblijven, zoals keuken, woonkamer, eetkamer, zithoek,... Vallen niet onder de noemer leefruimte: slaapkamer, berging, badkamer...

Meergezinswoning:

woning uitgerust voor de huisvesting van meerdere gezinnen.

Nok:

hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Open bebouwing:

bebouwingswijze waarbij de zijgevels van het hoofdgebouw zijn opgericht op minstens 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Plat dak:

dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 15%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Rooilijn:

lijn die de grens vormt tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Verharding:

behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking, ...) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton en asfalt.

Voorbouwlijn:

lijn vanaf waar de bebouwing wordt opgericht. Hierop bevindt zich (een deel van) de voorgevel van het gebouw. Deze lijn valt samen met de grens van de bouwzone die het dichtst bij en evenwijdig met de as van het openbaar domein ligt dat de hoofdtoegang van de woning ontsluit.

Voorgevel:

Gevel die zich het dichtst bevindt bij het openbaar domein waarlangs de desbetreffende kavel ontsloten wordt voor gemotoriseerd verkeer.

Voorgevelvlak:

vlak gevormd door de loodrechte projectie van de voorgevel (tussen maaiveld en kroonlijst) op een denkbeeldig vlak loodrecht op de voorbouwlijn.

Vrij beroep:

algemeen als 'vrij beroep' worden gezien: advocaat, accountant-administratieconsulent, alternatieve genezer, belastingconsulent, architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huidtherapeut, huisarts, interieurarchitect, juridisch adviseur, kunstenaar, leraar, logopedist, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, orthopedagoog, psycholoog, raadgevend adviseur, redacteur, registeraccountant, stedenbouwkundige, tandarts, tandarts-specialist, tolkvertaler (al dan niet beëdigd), tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, ...

Woning:

een goed, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode;

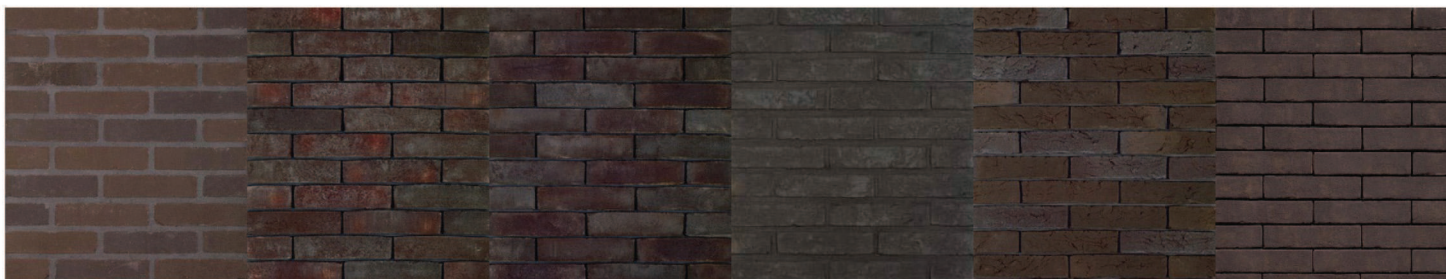
Zone:

een op het verkavelingsplan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

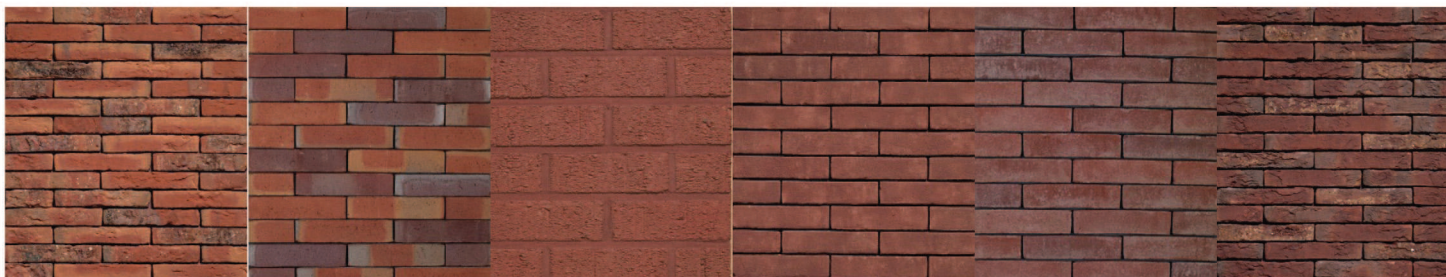
Bruin/grijs



Bruin



oranje/rood



ART. 2: ALGEMENE BEPALINGEN

2.1: STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

De stedenbouwkundige inrichtingsprincipes, zoals opgenomen in de motivatienota, worden maximaal gerespecteerd.

2.2: ARCHITECTURALE BEPALINGEN

2.2.1: GEBOUWEN

De bebouwing moet op een ingetogen en eigentijdse kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Historiserende of buitenlandse architectuurtaal is niet toegelaten.

Inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz mogen niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen kavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein, en meerbepaald de aangrenzende wegenis (straatbeeld). Een kwaliteitsvolle relatie wordt gerealiseerd door de inplanting en oriëntatie van de woningen, de ligging van de leefruimtes, de inrichting van de tuinzones, de aard van de erfscheidingen,...;
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy,... (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, de inplanting van vrijstaande constructies...);
- De andere woning van het bouwvolume in geval van geschakelde bouwvormen.

Uitbouwen in de vorm van dakkapellen en veranda's

... zijn niet toegelaten aan de zijde van het openbaar domein, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone. Dakkapellen worden op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht. Ze nemen maximaal 70% in beslag van de totale breedte van het dakvlak waarin ze worden opgericht. Ter hoogte van een dakkapel mag de kroonlijsthoogte worden opgetrokken ten opzichte van de hoogte die is opgelegd in de bepalingen per zone. Dakkapellen komen niet boven de nok uit, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone.

Elke ééngezinswoning heeft twee bouwlagen onder de kroonlijst, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone.

Vrijstaande constructies worden ingeplant in de zone voor tuinen en achter de zone voor aanbouwen (in voorkomende geval). Ze kunnen uitgevoerd worden in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

Aangebouwde constructies (carports) die op elkaar aansluiten worden qua bouwhoogte op elkaar afgestemd. De aanbouwende neemt de kroonlijsthoogte over.

De hoogte-aanduidingen in de bepalingen per zone worden gemeten ten opzichte van de as van het openbaar domein dat de kavel ontsluit, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone.

2.2.2: MATERIALEN

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.

Baksteen is het hoofdmateriaal voor de gevels van de woningen. Minstens 70% van de niet beglaasde geveloppervlakte is uitgevoerd in baksteen. Gevelsteenplaten of andere imiterende materialen ter vervanging van baksteen zijn niet toegelaten.

Er wordt enkel metselwerk (bakstenen én voegwerk) toegelaten in nuances van oranje, rood, bruin en grijs (zie toelichtende figuur op de bladzijde hiernaast).

Schrijnwerk wordt uitgevoerd in harmoniserende kleuren, zowel harmoniserend op niveau van de woning als op niveau van het straatbeeld

De hellende daken van de woningen worden uitgevoerd in pannen of leien in harmoniserende kleuren, zowel harmoniserend op niveau van de woning als op niveau van het straatbeeld

Inritten op het privaat domein worden aangelegd in een kleinschalige verharding in nuances van grijs.

2.2.3: TECHNISCHE INSTALLATIES

Schotelantennes en luchtbehandelingsinstallaties zijn niet toegelaten in de voorgevel. In de zijgevel dienen deze onttrokken te worden aan het zicht vanaf het openbaar domein.

Zonnepanelen zijn enkel toegelaten in de zone voor hoofdgebouwen.

2.3: BESTEMMING

De hoofdbestemming is wonen.

Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen, diensten en gemeenschapvoorzieningen toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Handel, horeca of ambachtelijke bedrijvigheid zijn niet toegelaten.

Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.

Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers, voor maximaal 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone.

2.4: LANDSCHAPPELIJKE BEPALINGEN / TERREINAAANLEG

Erfscheidingen moeten uitgevoerd worden met groenaanplantingen. De maximale hoogte is 2,20 meter. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van verkeersveiligheid kunnen in de bepalingen per zone steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. De levende erfscheidingen kunnen eventueel gecombineerd worden met een gegalvaniseerde/geplastificeerde draadafsluiting met dezelfde maximale hoogte, geplaatst op de kavelgrens. Enkel de volgende streekeigen hagen zijn toegelaten als erfscheiding: haagbeuk (*Carpinus Betulus*), liguster (*Ligustrum Ovalifolium*), beuk (*Fagus Sylvatica*) of veldesdoorn (*Acer Campestre*).

Een muur in hetzelfde metselwerk als het hoofdgebouw is toegelaten aansluitend op de achtergevel om de privacy te garanderen, en dit op voorwaarde dat ze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel met de woning vormen. De maximale hoogte is 2,20

meter, de maximale diepte is 4 meter, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone. Betonplaten, metalen- of pvc- panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten.

2.5: PARKEREN

Parkeren onder maaiveldniveau is niet toegelaten tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone.

De norm voor bewonersparkeren bedraagt minimaal 2 parkeerplaatsen per woning, voorzien op de eigen kavel. Het parkeren dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide bouwzones op het verkavelingsplan en/of binnen de zone voor inritten, tenzij anders aangegeven in de bepalingen per zone.

2.6: TEGENSTRIJDIGHEDEN

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de verkavelingsvoorschriften.

3.1: BESTEMMINGEN

In het plangebied wordt een kernversterkend woonprogramma uitgewerkt, gelet op de nabijheid van de kernen Achel-Statie en Achel-centrum. Enkel nevenbestemmingen die verenigbaar zijn met de woonfunctie, die in het kleinschalige woonweefsel geïntegreerd kunnen worden én die weinig bezoekersverkeer genereren, zijn toegelaten. Om die reden kan ook maar een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden voor nevenbestemmingen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden (zorgwoning) zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

3.2 VOORSCHRIFTEN

De zones voor hoofdgebouwen die op het verkavelingsplan zijn aangeduid, moeten geïnterpreteerd worden als de maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze oppervlakte moet met andere woorden niet helemaal volgebouwd worden.

Omwille van de samenhang van het straatbeeld, wordt ernaar gestreefd om de vooropgestelde voorbouwlijnen zoveel mogelijk aan te houden. De voorbouwlijnen worden dan ook als verplichte bouwlijnen beschouwd die minstens voor 80% bebouwd moeten worden. Deze regel heeft ook tot doel om vooral de breedte van de kavel optimaal te benutten. Inspringingen in de voorgevel, bijvoorbeeld ter hoogte van de toegang tot de woning, zijn weliswaar toegelaten over een beperkte breedte van de voorgevel.

De relatief steile (maximale) hellingsgraad van de daken laat toe dat er nog een brede variatie aan dakvormen kan ontstaan dat ook bijdraagt aan de variatie in het straatbeeld. Om exuberante gebouvvolumes te vermijden, wordt ook een maximale kroonlijst- en nokhoogte opgelegd, evenals een maximaal bouwvolume.

Voor de open bebouwingen wordt de dakvorm nog relatief vrij gelaten. Het verdient wel aanbeveling om hellende daken te oriënteren op het zuiden, zodat eventueel zonnepanelen makkelijk geïnstalleerd kunnen worden.

Om de bezonning van het langsgelagen perceel niet te zeer te hypothekeren, mogen echter geen lessenaarsdaken gerealiseerd worden die hellen in de richting van de buur.

Omdat de inritten bepaald zijn door de inrichting van het openbaar domein, liggen ook de parkeermogelijkheden op de eigen kavel vast (bijkomende inritten kunnen met andere woorden niet gerealiseerd worden). In dit geval wordt geparkeerd in een carport die naast de woning wordt opgericht.

ART. 3: ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN - OPEN BEBOUWING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

3.1: BESTEMMINGEN

3.1.1: HOOFDBESTEMMING

Eéengezinswoning en/of zorgwoning

3.1.2: NEVENBESTEMMING

Zie algemene bepalingen.

3.2: VOORSCHRIFTEN.

Deze voorschriften zijn van toepassing voor de lotnummers 1 tot en met 5 en 8 tot en met 13.

De woningen worden opgericht als een open bebouwing.

3.2.1: INPLANTING

De grenzen van de zone voor hoofdgebouwen gelden als uiterste bouwlijnen.

De voorbouwlijn geldt als een verplichte bouwlijn. Minstens 70% van het voorgevelvlak moet op deze verplichte bouwlijn ingeplant worden.

Het deel van de zone voor hoofdgebouwen dat niet bebouwd of overbouwd wordt, maakt deel uit van de aangrenzende zone voor voortuinen of zone voor aanbouwen.

3.2.2: AFMETINGEN

De bouwbreedte op de verplichte voorbouwlijn bedraagt minimaal 80% van de breedte van de bouwzone.

Er bevinden zich 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 meter bij platte daken.

Bij hellende daken bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter. De nok ligt minimaal 4 meter en maximaal 5 meter boven de kroonlijst. De nok ligt evenwijdig met of loodrecht op de voorbouwlijn. In het laatste geval ligt de nok op minimaal 6 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen.

3.2.3: TOEGANGEN

De hoofdtoegang tot de woning ligt in de voorgevel.

3.2.4: MATERIAALGEBRUIK

Zie algemene bepalingen.

3.2.5: PARKEREN

Inpandig parkeren in het hoofdgebouw is niet toegelaten.

TOELICHTEND GEDEELTE

4.1: BESTEMMINGEN

In het plangebied wordt een kernversterkend woonprogramma uitgewerkt, gelet op de nabijheid van de kernen Achel-Statie en Achel-centrum. Enkel nevenbestemmingen die verenigbaar zijn met de woonfunctie, die in het kleinschalige woonweefsel geïntegreerd kunnen worden én die weinig bezoekersverkeer genereren, zijn toegelaten. Om die reden kan ook maar een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden voor nevenbestemmingen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden (zorgwoning) zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

4.2 VOORSCHRIFTEN

De zones voor hoofdgebouwen die op het verkavelingsplan zijn aangeduid, moeten geïnterpreteerd worden als de maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze oppervlakte moet met andere woorden niet helemaal volgebouwd worden.

Deze hoekwoningen vormen een accent binnen de verkaveling. Daarom wordt geopteerd voor een plat dak.

De 2 achterste hoekwoningen hebben hun toegang in de gevel die zichtbaar is vanaf de Berkenstraat of vanaf de Haagdoornstraat. De 2 voorste woningen mogen hun toegang ook hebben in de gevel die loodrecht staat op de Berkenstraat of de Haagdoornstraat (aan de kant van de zone voor inritten).

In principe wordt geparkeerd in een carport in het verlengde van de zone voor inritten. De 2 achterste hoekwoningen kunnen eventueel ook een inpandige garage voorzien in het verlengde van de zone voor inritten.

ART. 4: ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN - HALFOPEN BEBOUWING - HOEKTYPES

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

4.1: BESTEMMINGEN

4.1.1: HOOFDBESTEMMING
Eéengezinswoning en/of zorgwoning.

4.1.2: NEVENBESTEMMING
Zie algemene bepalingen.

4.2: VOORSCHRIFTEN.

Deze voorschriften zijn van toepassing voor de lotnummers 14, 15, 30 en 31.

De woningen worden opgericht als een halfopen bebouwing.

4.2.1: INPLANTING
De grenzen van de zone voor hoofdgebouwen gelden als uiterste bouwlijnen.

De gemeenschappelijke perceelsgrens binnen de zone voor hoofdgebouwen geldt als een verplichte bouwlijn die over twee bouwlagen over de volledige breedte bebouwd moet worden.

De zijdelingse perceelsgrens van de percelen 15 en 31 geldt als een verplichte bouwlijn. Minstens 70% van het zijgevelvlak moet op deze verplichte bouwlijn ingeplant worden.

Het deel van de zone voor hoofdgebouwen dat niet bebouwd of overbouwd wordt, maakt deel uit van de aangrenzende zone voor voortuinen of zone voor aanbouwen.

4.2.2: AFMETINGEN
Er bevinden zich 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 meter, de minimale kroonlijsthoogte bedraagt 5,5 meter.

De dakvorm is plat. Boven de kroonlijst is één derde bouwlaag toegelaten die zich minimaal 1,5 meter terugtrekt ten opzichte van de kroonlijst.

Geschakelde woningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte die door de aanbouwende wordt overgenomen.

4.2.3: TOEGANGEN
De hoofdtoegang tot de woning ligt in de voorgevel voor de perceelsnummers 31 en 15.
De hoofdtoegang tot de woning ligt in een gevel die aansluit op een zone voor voortuinen voor de perceelsnummers 14 en 30.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

4.2.4: MATERIAALGEBRUIK
Zie algemene bepalingen.

4.2.5: PARKEREN
Inpandig parkeren is enkel toegelaten voor de perceelsnummers 15 en 31.

TOELICHTEND GEDEELTE**5.1: BESTEMMINGEN**

In het plangebied wordt een kernversterkend woonprogramma uitgewerkt, gelet op de nabijheid van de kernen Achel-Statie en Achel-centrum. Enkel nevenbestemmingen die verenigbaar zijn met de woonfunctie, die in het kleinschalige woonweefsel geïntegreerd kunnen worden én die weinig bezoekersverkeer genereren, zijn toegelaten. Om die reden kan ook maar een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden voor nevenbestemmingen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden (zorgwoning) zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

5.2 VOORSCHRIFTEN

De zones voor hoofdgebouwen die op het verkavelingsplan zijn aangeduid, moeten geïnterpreteerd worden als de maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze oppervlakte moet met andere woorden niet helemaal volgebouwd worden.

Omwille van de samenhang van het straatbeeld, wordt ernaar gestreefd om de vooropgestelde voorbouwlijnen zoveel mogelijk aan te houden. Inspringingen in de voorgevel, bijvoorbeeld ter hoogte van de toegang tot de woning, zijn weliswaar toegelaten over een beperkte breedte van de voorgevel. Ter hoogte van de gemene muur sluiten de woningen echter wel op de voorbouwlijn op elkaar aan.

Omwille van de architecturale samenhang van 2 geschakelde woningen en de maximalisatie van het bouwvolume, wordt een hellend dak verplicht gesteld. Door de nok evenwijdig met de voorbouwlijn te leggen, zijn de dakvlakken georiënteerd op het zuiden (ifv plaatsing zonnepanelen). Deze nokrichting maakt het ook makkelijk voor de aanbouwende buur om in hetzelfde dakvlak aan te sluiten.

ART. 5: ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN - HALFOPEN BEBOUWING - TYPE INPANDIGE GARAGE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

5.1: BESTEMMINGEN

5.1.1: HOOFDBESTEMMING
Eéengezinswoning en/of zorgwoning.

5.1.2: NEVENBESTEMMING
Zie algemene bepalingen.

5.2: VOORSCHRIFTEN.

Deze voorschriften zijn van toepassing voor de lotnummers 6 en 7 en de lotnummers 16 tot en met 23.

De woningen worden opgericht als een halfopen bebouwing.

5.2.1: INPLANTING
De grenzen van de zone voor hoofdgebouwen gelden als uiterste bouwlijnen.
De voorbouwlijn geldt als een verplichte bouwlijn. Minstens 70% van het voorgevelvlak moet op deze verplichte bouwlijn ingeplant worden. Halfopen bebouwingen sluiten op de voorbouwlijn met de voorgevel op elkaar aan.

Het deel van de zone voor hoofdgebouwen dat niet bebouwd of overbouwd wordt, maakt deel uit van de aangrenzende zone voor tuinen of zone voor aanbouwen.

5.2.2: AFMETINGEN
De bouwbreedte op de verplichte voorbouwlijn bedraagt minimaal 80% van de breedte van de bouwzone.

Er bevinden zich 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter, de minimale kroonlijsthoogte bedraagt 5,5 meter.

De dakvorm is hellend. De nok ligt minimaal 4 meter en maximaal 5 meter boven de kroonlijst.

De nok ligt evenwijdig met de voorbouwlijn en loopt van zijgevel tot zijgevel.

Geschakelde woningen hebben dezelfde dakhelling, nok- en kroonlijsthoogte die door de aanbouwende wordt overgenomen.

5.2.3: TOEGANGEN
De hoofdtoegang tot de woning ligt in de voorgevel.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

5.2.4: MATERIAALGEBRUIK
Zie algemene bepalingen.

5.2.5: PARKEREN
Inpandig parkeren in het hoofdgebouw is toegelaten.

TOELICHTEND GEDEELTE**6.1: BESTEMMINGEN**

In het plangebied wordt een kernversterkend woonprogramma uitgewerkt, gelet op de nabijheid van de kernen Achel-Statie en Achel-centrum. Enkel nevenbestemmingen die verenigbaar zijn met de woonfunctie, die in het kleinschalige woonweefsel geïntegreerd kunnen worden én die weinig bezoekersverkeer genereren, zijn toegelaten. Om die reden kan ook maar een beperkt gedeelte van de woning ingericht worden voor nevenbestemmingen.

Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden (zorgwoning) zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.

6.2 VOORSCHRIFTEN

De zones voor hoofdgebouwen die op het verkavelingsplan zijn aangeduid, moeten geïnterpreteerd worden als de maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze oppervlakte moet met andere woorden niet helemaal volgebouwd worden.

Omwille van de samenhang van het straatbeeld, wordt ernaar gestreefd om de vooropgestelde voorbouwlijnen zoveel mogelijk aan te houden. Inspringingen in de voorgevel, bijvoorbeeld ter hoogte van de toegang tot de woning, zijn weliswaar toegelaten over een beperkte breedte van de voorgevel. Ter hoogte van de gemene muur sluiten de woningen echter wel op de voorbouwlijn op elkaar aan.

Om de wand te geleden zijn de woningen opgebouwd uit een dieper deel van 2 bouwlagen en een minder diep deel van 1 bouwlaag. In het lage deel kan een inpandige garage voorzien worden, die aansluit op de zone voor inritten.

Omwille van de architecturale samenhang van 2 geschakelde woningen en de maximalisatie van het bouwvolume, wordt een hellend dak verplicht gesteld voor het diepere deel. Door de nok evenwijdig met de voorbouwlijn te leggen, zijn de dakvlakken georiënteerd op het zuiden (ifv plaatsing zonnepanelen). Deze nokrichting maakt het ook makkelijk voor de aanbouwende buur om in hetzelfde dakvlak aan te sluiten.

ART. 6: ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN - HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

6.1: BESTEMMINGEN

6.1.1: HOOFDBESTEMMING
Eéngesinswoning en/of zorgwoning.

6.1.2: NEVENBESTEMMING
Zie algemene bepalingen.

6.2: VOORSCHRIFTEN.

Deze voorschriften zijn van toepassing voor de lotnummers 24 tot en met 29.

De woningen worden opgericht als een halfopen of gesloten bebouwing.

6.2.1: INPLANTING
De grenzen van de zone voor hoofdgebouwen gelden als uiterste bouwlijnen.
De voorbouwlijn geldt als een verplichte bouwlijn. Minstens 70% van het voorgevelvlak moet op deze verplichte bouwlijn ingeplant worden. Halfopen en gesloten bebouwingen sluiten op de voorbouwlijn met de voorgevel op elkaar aan.

Het deel van de zone voor hoofdgebouwen dat niet bebouwd of overbouwd wordt, maakt deel uit van de aangrenzende zone voor tuinen of zone voor aanbouwen.

6.2.2: AFMETINGEN
Voor het gedeelte van de bouwzone met een maximale bouwdiepte van 12 meter:
Over een diepte van minimaal 8 meter wordt de volledige breedte van 6,5 meter benut.
Er bevinden zich 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 meter, de minimale kroonlijsthoogte bedraagt 5,5 meter.
De dakvorm is hellend. De nok ligt minimaal 4 meter en maximaal 5 meter boven de kroonlijst.
De nok ligt evenwijdig met de voorbouwlijn en loopt van zijgevel tot zijgevel.
Geschakelde woningen hebben dezelfde dakhelling, nok- en kroonlijsthoogte die door de aanbouwende wordt overgenomen.
Voor het gedeelte van de bouwzone met een maximale bouwdiepte van 8 meter:
Over een diepte van minimaal 6 meter wordt de volledige breedte van 3,5 meter benut.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Er bevindt zich 1 bouwlaag onder de kroonlijst. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,5 meter.

De dakvorm is plat.

Geschakelde woningen hebben dezelfde kroonlijsthoogte die door de aanbouwende wordt overgenomen.

6.2.3: TOEGANGEN
De hoofdtoegang tot de woning ligt in de voorgevel.

6.2.4: MATERIAALGEBRUIK
Zie algemene bepalingen.

6.2.5: PARKEREN
Inpandig parkeren in het hoofdgebouw is enkel toegelaten in het gedeelte van de bouwzone met een maximale bouwdiepte van 8 meter.

TOELICHTEND GEDEELTE**7.2 VOORSCHRIFTEN**

De zones voor aanbouwen die op het verkavelingsplan zijn aangeduid, moeten geïnterpreteerd worden als de maximaal te bebouwen oppervlakte. Deze oppervlakte moet met andere woorden niet helemaal volgebouwd worden. Ze mag ook volledig onbebouwd blijven en als tuinzone ingericht worden.

ART. 7: ZONE VOOR AANBOUWEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

7.1: BESTEMMING

Uitbreiding van een ééngezinswoning en/of zorgwoning.

7.2: VOORSCHRIFTEN.

De voorschriften zijn van toepassing voor alle loten.

7.2.1: INPLANTING

De grenzen van de zone voor aanbouwen gelden als uiterste bouwlijnen.

De grenzen van de zone die op een perceelsgrens liggen, gelden als verplichte bouwlijn.

De zone voor aanbouwen mag volledig bebouwd worden. Het deel van de zone voor aanbouwen dat niet bebouwd of overdekt wordt, maakt deel uit van de tuinzone.

7.2.2: AFMETINGEN

De kroonlijsthoogte van de aanbouwen bedraagt maximaal 3,5 meter. In geval van geschakelde aanbouwen, wordt de kroonlijsthoogte overgenomen door de aanbouwende.

De dakvorm is plat.

7.2.3: PARKEREN

Parkeren in de zone voor aanbouwen is niet toegelaten.

TOELICHTEND GEDEELTE

8.2 VOORSCHRIFTEN

De voortuinzones vormen de overgang tussen het openbaar domein en de private kavel. Ze zijn met andere woorden bepalend voor het straatbeeld. Om die reden zijn de voorschriften mbt de inrichting van de voortuinzones stringenter dan de voorschriften voor de tuinzones, die meer uit het zicht liggen.

Om de groene inrichting van het openbaar domein te versterken, is het wenselijk dat de voortuinzones ook een groen karakter hebben. De verharding wordt daarom beperkt, en enkel levende erfscheidingen zijn toegelaten.

Het is niet wenselijk dat de voortuinzones ingericht worden als parkings. Bovendien laat de inrichting van het openbaar domein niet toe dat er meerdere of bredere inritten aangelegd worden in de voortuinzones. Parkeren is daarom enkel toegelaten op of in het verlengde van de zones voor inritten die op het verkavelingsplan staan aangeduid.

ART. 8: ZONE VOOR VOORTUINEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

8.1: BESTEMMING

De zone wordt ingericht als tuin.

8.2: VOORSCHRIFTEN

De voorschriften zijn van toepassing voor alle loten.

In de voortuinzone geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor carports in het verlengde van de zone voor inritten.

8.2.1: MATERIAALGEBRUIK

Maximaal 50% van de oppervlakte van de zone voor voortuinen mag verhard worden.

Enkel verhardingen in functie van het toegang verlenen tot de woning en parkeren zijn toegelaten.

Waterpartijen zijn niet toegelaten.

8.2.2: PARKEREN

Parkeren in de zone voor voortuinen is enkel toegelaten in het verlengde van een zone voor inritten.

8.2.3: ERFSCHEIDINGEN

Enkel levende erfscheidingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,00 meter voor de voorgevellijn en 1,70 meter achter de voorgevellijn. De levende erfscheidingen kunnen gecombineerd worden met een open draadafscheiding met dezelfde maximale hoogte.

Voor de keuze van de levende erfscheidingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen.

TOELICHTEND GEDEELTE

9.2 VOORSCHRIFTEN

De tuinzones vormen het verlengde van de woning en liggen meer uit het zicht dan de voortuinzones, die de overgang tussen het openbaar domein en de private kavel. Om die reden zijn de voorschriften mbt de inrichting van de tuinzones minder stringent dan de voorschriften voor de voortuinzones.

Vrijstaande tuinconstructies worden zoveel mogelijk uit het zicht van het openbaar domein geplaatst, wat betekent dat ze best achter de woning een plaats krijgen.

Om de groene inrichting van het openbaar domein te versterken, is het wenselijk dat de randen van de tuinzones ook een groen karakter hebben. Om die reden zijn enkel levende erfscheidingen toegelaten.

ART. 9: ZONE VOOR TUINEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

9.1: BESTEMMING

De zone wordt ingericht als tuin.

9.2: VOORSCHRIFTEN.

De voorschriften zijn van toepassing voor alle loten.

In de zone voor tuinen geldt een bouwverbod, uitgezonderd voor kleinschalige, vrijstaande tuinconstructies.

9.2.1: INPLANTING

Vrijstaande tuinconstructies worden ingeplant in het verlengde van de zone voor hoofdgebouwen.

9.2.2: AFMETINGEN

Vrijstaande constructies hebben een maximale totale oppervlakte van 20 m² en een maximale hoogte van 3 meter.

9.2.3: MATERIAALGEBRUIK

Verhardingen in de zone voor tuinen zijn enkel toegelaten in functie van terrassen en tuinpaden.

9.2.4: PARKEREN

Parkeren in de tuinzone is niet toegelaten.

9.2.5: ERFSCHEIDINGEN

Enkel levende erfscheidingen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 2,20 meter. De levende erfscheidingen kunnen gecombineerd worden met een open draadafscheiding met dezelfde maximale hoogte.

Voor de keuze van de levende erfscheidingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen.

TOELICHTEND GEDEELTE**10.2 VOORSCHRIFTEN**

De zone voor inritten markeert de toegang voor de wagen tot de private kavel vanaf het openbaar domein. Door de inrichting van het openbaar domein (met doorlopende groenstroken langs de voetpaden) kunnen de inritten niet eender waar gerealiseerd worden, en moeten ze dus in het verkavelingsplan vastgelegd worden.

Op de inritten kan geparkeerd worden, maar ze worden niet overdekt. Ze sluiten in principe wel aan op een inpandige garage of een carport.

ART. 10: ZONE VOOR INRITTEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

10.1: BESTEMMING

De zone wordt ingericht als toegang tot een garage of carport. Parkeren op privaat domein is enkel toegelaten op of in het verlengde van de zone voor inritten.

10.2: VOORSCHRIFTEN.

De voorschriften zijn van toepassing voor alle loten.

In de zone voor inritten geldt een bouwverbod.

10.2.1: MATERIAALGEBRUIK

De zone mag volledig verhard worden. De niet verharde delen worden ingericht als voortuinzone.

Voor de materiaalkeuze wordt verwezen naar de algemene bepalingen.

10.2.2: PARKEREN

In de zone mag geparkeerd worden in open lucht. Overkappen of overbouwen van de zone voor inritten is niet toegelaten.

TOELICHTEND GEDEELTE

11.2 VOORSCHRIFTEN

De projectzone wordt ingericht conform de stedenbouwkundige principes die zijn opgenomen in de inrichtingsschets (zie motivatienota). De verordenende voorschriften vormen de vertaling van deze ruimtelijke principes.

ART. 11: PROJECTZONE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

11.1: BESTEMMING

In de projectzone worden minimaal 14 en maximaal 16 sociale woningen en/of zorgwoningen opgericht.

11.2: VOORSCHRIFTEN.

De woningen worden opgericht als een halfopen, gesloten of gestapelde bebouwing. Maximaal de helft van het totaal aantal woningen in de zone is gestapeld.

Gestapelde woningen worden enkel ingeplant langs de Sint-Odilialaan.

11.2.1: INPLANTING

De op het verkavelingsplan aangeduide bouwlijn geldt als uiterste bouwlijn voor de projectzone en als verplichte bouwlijn voor de woningen langs de Sint-Odilialaan.

De zone tussen de aangeduide bouwlijn en de Sint-Odilialaan wordt ingericht als een publieke groenzone. Een publiek pad voor zacht verkeer doorheen de groenzone verbindt de Berkenstraat met de Haagdoornstraat.

In de groenzone mag niet gebouwd of geparkeerd worden. Een inrichtings- en beplantingsplan van deze groenzone wordt toegevoegd aan de bouwaanvraag.

11.2.2: AFMETINGEN

De woningen hebben twee bouwlagen onder de kroonlijst. Boven de kroonlijst is maximaal één derde bouwlaag toegelaten.

De dakvorm is plat van de woningen op de verplichte bouwlijn langs de Sint-Odilialaan die is aangeduid op het verkavelingsplan. De maximale kroonlijsthoogte is 6,5 meter.

De dakvorm van de overige woningen is hellend. De maximale kroonlijsthoogte is 6 meter. De nok ligt minimaal 4 meter en maximaal 5 meter boven de kroonlijst. De nok ligt evenwijdig met de voorbouwlijn en loopt van zijgevel tot zijgevel.

Geschakelde woningen hebben dezelfde dakhelling, nok- en kroonlijsthoogte die door de aanbouwende wordt overgenomen.

De afstand tussen de achterste perceelsgrens en de achtergevels van de woningen bedraagt minimaal 10 meter. Deze zone wordt als tuin ingericht conform de voorschriften van artikel 9: zone voor tuinen.

De woningen langs het aan te leggen woonerf beschikken over een voortuin van minimaal 5 meter diep. De voortuin wordt ingericht conform de voorschriften van artikel 8: zone voor voortuinen.

11.2.3: MATERIAALGEBRUIK

Zie algemene bepalingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

11.2.4: PARKEREN

De projectzone wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer vanuit de verkaveling. Aansluitingen op de Sint-Odilialaan voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegelaten.

Inritten van geschakelde woningen worden zoveel mogelijk gebundeld en ingericht conform de voorschriften van artikel 10: zone voor inritten.

Elke grondgebonden woning beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op privaat domein.

Elke gestapelde woning beschikt over minimaal 1 parkeerplaats binnen de projectzone.

In de projectzone worden 0,3 bezoekersparkings per woning voorzien.