

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Gemeente: LEOPOLDSBURG

Dossiernr. gemeente: 874.2-3/2009

Dossiernr. Ruimte en Erfgoed: 5.00/71034/178.1

Aanvrager: Paul De Nil i.n.v. Imwo Invest NV

Woonuitbreidingsgebied gelegen tussen Georges Lemmensstraat, Lommelsesteenweg, Sparrenstraat en Kerkhovenweg

Aantal kavels: 106

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

1.1.2. 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.

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 plantengroei, oriëntatie, enz.

1.2. Architecturale uitgangspunten:

1.2.1. 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 houdend met de eigen bouw-kavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- 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.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

1.2.2. 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.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

1.2.3. De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

VOOR EENSLEUDENDE FOTOKOPIJ

Leopoldsburg, de 23 SEP 2011

De Burgemeester,
De gemeentebeambte gemachtigd
overeenkomstig artikel 126 van
de nieuwe gemeentewet.



1.3. Bestemming:

- 1.3.1. De **hoofdbestemming: residentieel gebruik**. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.
- 1.3.2. De **nevenbestemmingen**, zoals voor vrije beroepen, diensten, zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemmingen horeca en kleinhandel zijn **niet** toegestaan.

1.4. Inplanting:

- 1.4.1. 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 het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.
- 1.4.2. Binnen de voorziene zijtuinenstroken kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien volgens punt 2.1.2. enkel "open bebouwing" toegelaten is.

1.5. Terreinaanleg:

- 1.5.1. De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.
- 1.5.2. **Afsluitingen** moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). De hoogte is maximum 2 meter. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen..
- 1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.
- 1.5.4. **Inritten** 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 maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.
- 1.5.5. Kleinere constructies, zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.** kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Ze bestaan uit maximum één bouwlaag.

VOOR EENSLOUDEnde FOTOKOPiE
Leopoldsburg, de 23 SEP. 2011

De Burgemeester,

De gemeentebeambte gemachtigd
overeenkomstig artikel 123 van
de nieuwe gemeentelijke



2.A. BIJZONDERE BEPALINGEN voor de open bebouwingen (loten 49, 50, 51 en 64)

2.A.1. Hoofdgebouw:

2.A.1.1. Bestemming:

- * hoofdbestemming: wonen - één wooneenheid per kavel (zie ook artikel 1.3.1.)
- * nevenbestemming: vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen. Vereisten: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en maximum 50% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

2.A.1.2. Bouwvorm:

- * Open bebouwing
(Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels, voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod).

2.A.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

Lot 49

- * de gevel gericht naar het noorden: op 5 m van de rooilijn
- * de vrijstaande gevels: links op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens
rechts op minimaal 4 m van de zijdelingse perceelsgrens
(= rooilijn)

Lot 50

- * de voorgevel:
 - op 4 m van de rooilijn;
- * de vrijstaande gevels: links op minimaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens
rechts op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens

Lot 51

- * de voorgevel:
 - op 4 m van de rooilijn;
- * de vrijstaande gevels: op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens

Lot 64

- * zoals aangeduid op het goedgekeurde verkavelingsplan;
- * de vrijstaande gevels: op minimaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens

2.A.1.4. Afmetingen:

bouwdiepte:

VOOR EENSLUIDENDE FOTOKOPIE
Leopoldsburg, de 23 SEP. 2011 - voor lot 49 en 64 op het gelijkvloers maximaal 15 m;
op de verdieping maximaal 10 m;

De Burgemeester,

- voor lot 50 en 51 op het gelijkvloers maximaal 10 m;
op de verdieping maximaal 10 m;

De gemeenteraad is gemachtigd
overeenkomstig artikel 126* van
de nieuwe gemeentewet.

- * Bouwhoogte: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst – maximum kroonlijsthoogte 6 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil)
- * nokhoogte: maximum 11 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil)
- * breedte voor lot 50 en 51: maximum 15 m
- * dakhelling: begrepen tussen 0° en 40°
- * indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de 6 m gemeten vanaf de voorgevel.

2.A.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.2.3

- * totaaloppervlakte van de bijgebouwen:
 - voor lot 49 en 64: maximaal 30 m²;
 - voor lot 50 en 51: maximaal 24 m²;
- * de eventuele vrijstaande gevels:
 - op minimaal 2 m van de perceelsgrens;



- tegen de perceelscheiding mits akkoord van de aanpalende eigenaar en indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen.

2.A.3. Afsluitingen: zie ook artikel 1.5.2.

2.A.4. Zonnepanelen:

- * De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter.

2.A.5. Hemelwaterputten:

- * De stedenbouwkundige aanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Afwijkingen en wijzigingen op deze verkavelingsvoorschriften kunnen NIET toegestaan worden

VOOR EENSLOIDENDE FOTOKOPIJ

Leopoldsbuurg, 'de 23 SEP 2011

De Burgemeester,

De gemeentebeambte gemachtigd
overeenkomstig artikel 126 van
de nieuwe gemeentewet.

[Handwritten signature]



2.B. BIJZONDERE BEPALINGEN voor de gesloten bebouwingen

(loten 2 t.e.m. 4, 7, 10, 21 en 22, 25, 28 en 29, 55, 58, 61 en 62, 74 en 75, 78 en 79, 82 en 83, 96 en 97, 100 en 101, 104 en 105)

2.B.1. Hoofdgebouw:**2.1.1. Bestemming:**

- * ééngezinswoningen (geen nevenbestemmingen toegestaan).

2.B.1.2. Bouwvorm:

- * Geschakelde bebouwing in één bouwblok (gesloten bebouwing).

2.B.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

- * de voorgevel:
 - op **5 m** van de rooilijn.

2.B.1.4. Afmetingen:

- * bouwdiepte:
 - op het gelijkvloers **maximaal 15 m**;
 - op de verdieping **maximaal 10 m**;
- * bouwhoogte : **2 bouwlagen** onder de kroonlijst – kroonlijsthoogte **6 m** (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
- * nokhoogte: **11 m** (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil)
- * dakhelling: verplicht **40°**
(indien akkoord door de eigenaars van de loten in het bouwblok kan een plat dak of andere dakhelling toegestaan worden maar dan geldt deze verplichting voor alle loten in dit bouwblok)

2.B.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.2.3

- * totaaloppervlakte van de bijgebouwen: **maximaal 15 m²**;
- * de eventuele vrijstaande gevels:
 - op **minimaal 2 m** van de perceelsgrens;
 - tegen de perceelscheiding mits akkoord van de aanpalende eigenaar en indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen.

2.B.3. Afsluitingen : zie ook artikel 1.5.2.**2.B.4. Garages:**

- * Garages dienen verplicht voorzien te worden binnen het bouwvolume (inpandig) en mogen zich niet ondergronds bevinden.

2.B.5. Zonnepanelen :

- * De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter.

2.B.6. Hemelwaterputten :

- * De stedenbouwkundige aanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

VOOR EENSLEUDENDE FOTOKOPIJ

Leopoldsburg, de **2-3 SEP. 2011**

De Burgemeester,

De gemeentebestuurder gemachtigd overeenkomstig artikel 126 van de nieuwe gemeentewet.



Afwijkingen en wijzigingen op deze verkavelingsvoorschriften kunnen NIET toegestaan worden

2.C. BIJZONDERE BEPALINGEN voor de halfopen bebouwingen

(loten 1, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 60, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 80, 81, 84, 85, 86, 93, 94, 95, 98, 99, 102, 103 en 106)

2.C.1. Hoofdgebouw:**2.C.1.1. Bestemming:**

- * ééngezinswoningen (geen nevenbestemmingen toegestaan)

2.C.1.2. Bouwvorm:

- * Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing).
(Minimaal één zijgevel is een volledig gesloten gevel. Bij geschakelde bebouwing worden minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok. Ondergeschikte schakelementen in de zijdelingse tuinstroken zijn niet toegelaten.)

2.C.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.**Lot 31 en 32**

- * de voorgevel: zoals aangeduid op het goedgekeurde verkavelingsplan;
- * de vrijstaande gevels: op **minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens;
lot 31: op **minimaal 5 m** van de achterste perceelsgrens.

Lot 16 t.e.m. 19

- * de voorgevel: op **4 m** van de rooilijn
- * de vrijstaande gevels: op **minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens;
lot 17: op **minimaal 10 m** van de zijdelingse perceelsgrens.

De overige loten

- * de voorgevel: op **5 m** van de rooilijn;
- * de vrijstaande gevels: op **minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens.

!!! De vrijstaande gevels van de loten 6, 11 en 72 (hoekpercelen) moeten op minimaal 5 m van de zijdelingse perceelsgrens (= rooilijn) ingeplant worden !!!

2.C.1.4. Afmetingen:

- * bouwdiepte:
 - op het gelijkvloers **maximaal 15 m**;
 - op de verdieping **maximaal 10 m**;
- * bouwhoogte: **2 bouwlagen** onder de kroonlijst – kroonlijsthoogte **6 m** (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
- * nokhoogte: **11 m** (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil);
- * dakhelling: verplicht **40°**
(indien akkoord door de eigenaars van de loten in het bouwblok kan een plat dak of een andere dakhelling toegestaan worden maar dan geldt deze verplichting voor alle loten in dit bouwblok);
- * indien de inkom van de woning voorzien wordt langs de zijgevel dan moet deze uitgevoerd worden binnen de **6 m** gemeten vanaf de voorgevel.

2.C.2. Vrijstaande bijgebouwen : zie ook artikel 1.2.3

- * totaaloppervlakte van de bijgebouwen: **maximaal 20 m²**;
- * de eventuele vrijstaande gevels:
 - op **minimaal 2 m** van de perceelsgrens;
 - tegen de perceelscheiding mits akkoord van de aanpalende eigenaar en indien de gevels afgewerkt worden in gevelsteen.

2.C.3. Afsluitingen : zie ook artikel 1.5.2.**2.C.4. Garages:**

VOOR EENSLUIDENDE FOTOKOPIJ
Leopoldsburg, de 2.3 SEP. 2011

De Burgemeester,
De gemeentebestuurder gemachtigd
overeenkomstig artikel 126 van
de nieuwe gemeentewet





Dossiernr. gemeente: 874.2-3/2009

Dossiernr. Ruimte en Erfgoed: 5.00/71034/178.1

2.D. BIJZONDERE BEPALINGEN voor groepswoningbouw **(loten 87, 88, 89, 90, 91 en 92)**

2.D.1. Hoofdgebouw:

2.D.1.1. Bestemming:

- * hoofdbestemming: wonen;
- * nevenbestemming: enkel voor de loten 89 en 90 kunnen vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen.
Vereisten: de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie en maximum 50 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.

2.D.1.2. Bouwvorm:

- * Open bebouwing
(Het bouwvolume heeft 4 volledig vrijblijvende open gevels, voor de zijdelingse tuinstroken geldt volledig bouwverbod).
- * Lot 89 en 90: binnen het bouwvolume mogen maximum 6 wooneenheden worden gerealiseerd;
- * Lot 87, 88, 91 en 92: binnen het bouwvolume mogen maximum 8 wooneenheden worden gerealiseerd.

Elk van deze loten moet als project gerealiseerd worden, d.w.z. dat het volledige bouwvolume als 1 geheel wordt ontworpen, aangevraagd, vergund en gebouwd.

2.D.1.3. Inplanting: zie ook artikel 1.4.

Lot 89 en 90

- * de voorgevel (gericht naar het plein): zoals aangeduid op het goedgekeurde verkavelingsplan;
- * de vrijstaande gevels:
voor **lot 89: links op minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens, **rechts op minimaal 4,5 m** van de zijdelingse perceelsgrens;
voor **lot 90: links op minimaal 4,5 m** van de zijdelingse perceelsgrens, **rechts op minimaal 3 m** van de zijdelingse perceelsgrens.

Lot 87, 88, 91 en 92

- * de voorgevel:
- op **5 m** van de rooilijn;
- * de vrijstaande gevels:
voor **lot 87 en 91: links op minimaal 4 m** van de zijdelingse perceelsgrens, **rechts op minimaal 4 m** van de zijdelingse perceelsgrens;
voor **lot 88 en 92: links op minimaal 4 m** van de zijdelingse perceelsgrens, **rechts op minimaal 4 m** van de zijdelingse perceelsgrens.

2.D.1.4. Afmetingen:

- * bouwdiepte:
- op het gelijkvloers **maximaal 17 m**;
- op de verdieping **maximaal 10 m**;
- * bouwhoogte:
 - **Indien gebouw met hellend dak: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst – maximum kroonlijsthoogte 6,50 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil) – maximum nokhoogte: 11 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil)**



- * Garages dienen verplicht voorzien te worden binnen het bouwvolume (in pandig) en mogen zich niet ondergronds bevinden.

2.C.5. Zonnepanelen :

- * De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter.

2.C.6. Hemelwaterputten :

- * De stedenbouwkundige aanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Afwijkingen en wijzigingen op deze verkavelingsvoorschriften kunnen NIET toegestaan worden

VOOR EENSLUIDENDE FOTOKOPIJ

Leopoldsburg, de 23 SEP. 2011

De Burgemeester,

De gemeentebeambte gemachtigd
overeenkomstig artikel 126 van
de nieuwe gemeentewet.



- **Indien gebouw met plat dak: maximaal 3 bouwlagen onder de kroonlijst – kroonlijsthoogte maximaal 10 m (gemeten vanaf het straatniveau/wegpeil).**

2.D.2. Vrijstaande bijgebouwen:

- * Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

2.D.3. Afsluitingen : zie ook artikel 1.5.2.**2.D.4. Parkeerplaatsen:**

- * Er moet per woongelegenheid **minimaal 1 ondergrondse parkeerplaats** voorzien worden.
- * De afritten van de ondergrondse parkeergarages moeten voldoen aan de omzendbrief van 10 september 1965 (gewijzigd bij besluit van 25/06/1970 en 8/03/1971) betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages.

2.D.5. Specificaties omtrent groepswoningbouw:

- * Elke woongelegenheid moet voorzien zijn van een buitenruimte of terras. De terrassen op de verdieping moeten in evenredigheid zijn met de woonoppervlakte en met een minimale oppervlakte van **6 m²**.
- * Elke woongelegenheid moet beschikken over een berging op het eigen niveau.

2.D.6. Zonnepanelen :

- * De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1 meter.

2.D.7. Hemelwaterputten :

- * De stedenbouwkundige aanvragen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Afwijkingen en wijzigingen op deze verkavelingsvoorschriften kunnen NIET toegestaan worden

GEZIEN EN GOEDGEKEURD + *overgenomen*
door het college van burgemeester en
schepenen in zitting van 13 AUG. 2010
Namens het college
De gemeentesecretaris De burgemeester



VOOR EENSLEIDENDE FOTOKOPIJ
Leopoldsburg, de 23 SEP. 2011

De Burgemeester,
De gemeentebestuurder gemachtigd
overeenkomstig artikel 126 van
de nieuwe gemeentewet.

