

GEMEENTE HEUSDEN-ZOLDER

DOSSIERNR. GEMEENTE:

AANVRAGER: LANDMETER-EXPERT JOHAN CAERTS I.N.V. VANDEBERGH

AANTAL KAVELS: 5

LIGGING: Heusden-Zolder, afdeling 1, sectie A, perceel 1215f 1227v2, Ghoosstraat 6

Verkavelingswijziging 202515 (goedgekeurd 5/11/2025): aangepaste voorschriften voor lot 5

0. ALGEMENE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

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.

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.

ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

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 bouwkavel, 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.

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. Daarom moet het basismateriaal van het hoofdvolume aangepast zijn aan de omgeving en bij voorkeur baksteen of buitenbepleistering zijn. Eventueel kunnen accenten en/of bijgebouwen in sierbepleistering, hout, natuursteen, etc. indien dit past met de architectuur in de omgeving.

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.

Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, worden enkel één - gezinswoningen toegelaten. 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.	Residentieel gebruik één woongelegenheid per kavel met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, 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 maximum 30% van de bebouwde oppervlakte. Handel en horeca zijn niet toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat een vrijstaand bijgebouw mogelijk is.. Met "aangebouwde" bijgebouwen worden de uitbreidingen aan/van het hoofdgebouw bedoeld, gesitueerd binnen de bouwzone. "Vrijstaande" bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats / garage / tuinhuis / carport dienst doen..	De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld Bijgebouwen zoals een garage, berging, tuinhuisje, enz. kunnen afzonderlijk opgetrokken worden

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling zijn voldoende diepe tuinen voorzien, elke woning kan optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies (ook geen vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De onmiddellijke omgeving bestaat uit vrijstaande ééengezinswoningen, hoofdzakelijk in open en half-open bebouwing. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing en halfopen bebouwing.	Lot 1, 4 en 5: open bebouwing Lot 2 en 3: halfopen bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de hoofdgebouwen 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.	Het hoofdgebouw wordt ingeplant zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan De voorgevel van het hoofdgebouw op loten 1, 2 en 4 op 12 meter uit de as van de voorliggende weg, hetzij 7 meter van de rooilijn. De voorgevel van het hoofdgebouw op lot 5 op 13 meter uit de as van de voorliggende weg, hetzij 8 meter van de rooilijn. De vrijstaande zijgevels: op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. Voor de zijdelingse tuinstroken geldt een volledig bouwverbod.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving. Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met hellend en/of plat dak. Kroonlijsthoogte en nokhoogte moeten aangepast zijn aan de omliggende bebouwing. Het bestaande maaiveldniveau wordt bij het ontwerp als uitgangspunt genomen. Om tot een evenwichtig en esthetisch verantwoord geheel te komen binnen éénzelfde bouwblok is het aangewezen om bij niet gelijktijdig bouwen te stellen dat het gabarit (kroonlijsthoogte en dakvorm) van de reeds bestaande of vergunde woning gevolgd moet worden.	<u>De voorgevelbreedte:</u> - lot 1 maximum 15m25 - lot 2 en 3 maximum 9m00 - lot 4 maximum 15m39 - lot 5 maximum 9m23 <u>De bouwdiepte:</u> - op het gelijkvloers maximum 15 meter - op de verdieping maximum 12 meter <u>De bouwhoogte:</u> maximum twee bouwlagen met een dak. De bouwhoogte mag variëren van 3m50 tot 6m50 te meten vanaf het maaiveld tot aan de bovenkant van de goot, de kroonlijst of de dakrand. De dakvorm voor is vrij. <u>De nokhoogte:</u> maximum 11 meter gemeten vanaf het maaiveld. <u>Vloerpeil:</u> maximum 0.50 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen in de omgeving zijn afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren	<u>Gevelmaterialen:</u> Vrij te kiezen maar alleszins met esthetische en duurzame materialen. Bij halfopen bebouwing zijn alle gevelmaterialen aan te passen aan de eerstbouwende.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er een architecturaal geheel mee vormen.	De inplanting van de vrijstaande bijgebouwen is toegelaten op minimum 6 meter achter de achtergevel van de hoofdconstructie en op 2 meter van de perceelsgrenzen, tenzij aangebouwd tegen een bestaande of mogelijke toekomstige constructie op de perceelsgrens en indien nog geen bebouwing op het aanpalende perceel met het akkoord van de aanpalende eigenaar.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen wordt beperkt gehouden zodat een maximum aan bruikbare buitenruimte overblijft. Slechts 1 volwaardige bouwlaag is vergunbaar. Indien inplanting tegen de perceelsgrens : nok haaks op deze perceelsgrens.	<u>Vrijstaande bijgebouwen:</u> Voor loten 1 en 4 maximale oppervlakte 40 m² . Voor loten 2 en 3 maximale oppervlakte 20 m² . Voor lot 5 maximale oppervlakte 35 m² . De bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3 meter. Indien het bijgebouw voorzien is van een hellend dak is de nokhoogte beperkt tot maximum 4,50 meter.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Andere materialen (hout) kan toegestaan worden op voorwaarde dat er een duurzaam en afgewerkt geheel bekomen wordt. Bij plaatsing op de perceelsgrens kan er enkel een volwaardige gevelsteen of bepleistering toegestaan worden.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Vrijstaande bijgebouwen kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een esthetisch, duurzaam en afgewerkt geheel vormen. (geen metaal- of betonpanelen). Een open constructie i.f.v. overdekte autostalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, oppervlakte en hoogte. Bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist.

aangepaste voorschriften voor lot 5:
ter hoogte van de zwart aangeduide zone (in de rechter zijtuinstrook) kan een carport met plat dak voorzien worden met een maximale dakrandhoogte van 3 m en een oppervlakte van 21 m², mits akkoord van de aanpalende bureu

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Zie ook punt 3.2. verhardingen De op te richten gebouwen krijgen een gescheiden riolering met hemelwaterhergebruik.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, als ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Het peil van het gelijkvloers van de op te richten woningen t.o.v. het bestaande maaiveld moet tot een minimum worden beperkt met het niveau van de aanpalende bebouwing als referentie, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten de bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met streekeigen groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten maximaal worden bewaard en geïntegreerd worden.	Alle groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen). Andere materialen (metselwerk, houden panelen enz.) kunnen eventueel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.	De afsluitingen zullen bestaan uit een levende streekeigen haag en/of uit een paal met draadafsluiting. Gemene hagen kunnen mits akkoord van de buur worden aangeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het andere geval dienen hagen conform het Veldwetboek aangeplant op 0,50m van de perceelsgrenzen. Maximum hoogte 2 meter.