



Aanmaakdatum: 26/11/18

Verkaveling: 73022C0172/00R000

INHOUD

- Overzicht loten

Lot 3	oppervlakte: 293.56759749911726 m ²
Lot 2	oppervlakte: 769.3006648179144 m ²
Lot 1	oppervlakte: 722.9238912677392 m ²

- Algemene voorschriften

ANDERE

Toelichting: Algemene voorschriften

Voorschrift:

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand zullen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. De nieuw in te planten woningen moeten qua inplanting en architectuur een logische overgang vormen met de aanpalende percelen.

Oriëntatie

Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen te positioneren in functie van de Dikke Weyestraat.

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Graad van privacy

Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.

- Kavels en bijzondere voorschriften

Lot 3

Lot 2, Lot 1

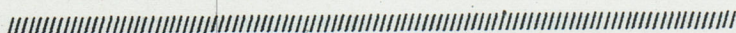
Functie(s): [Wonen] > [Eengezinswoning]

ZIJTUINSTROOK

CONSTRUCTIES

Toelichting: Constructies

Voorschrift: Er worden geen constructies toegelaten in de zijtuin.



[Handwritten signatures and initials]



Aanmaakdatum: 26/11/18

GEBOUW

NOKHOOGTE

Toelichting: nokhoogte

Voorschrift:

De nokhoogte is maximaal 12.65m (lot 1) en 11.48m (lot 2) hoger dan de as van de voorliggende weg.

De nulpas ligt op +57cm (lot 1) en +33cm (lot 2) t.o.v. de as van de voorliggende weg.

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting: kroonlijsthoogte

Voorschrift:

De kroonlijsthoogte is maximaal 7.62m (lot 1) en 6.45m (lot 2) hoger dan de as van de voorliggende weg.

De nulpas ligt op +57cm (lot 1) en +33cm (lot 2) t.o.v. de as van de voorliggende weg.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

MATERIAAL

Toelichting: Afsluitingen

Voorschrift: Op de perceelgrens mag enkel een groene scheiding (hagen of groen draadafsluitingen) aangebracht worden om het groene karakter van de omgeving te bewaren.

GEBOUW

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting: Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moet er binnen de kavel een samen horend geheel gevormd worden.

Voorschrift: De gevel moet worden opgetrokken uit een gevelsteen en het dak moet voorzien zijn van pannen.

DAKUITVOERING

Toelichting: dakuitvoering

Voorschrift: Er wordt een zadeldak voorzien van 40° met dakramen in de voor- en achtergevel voor het hoofdgebouw.

De achterbouw wordt voorzien van een plat dak.

Het gabarit van lot 1 en van het nog te ontwikkelen bouwproject, rechts van lot 1, dienen dezelfde te zijn.

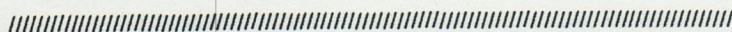
ACHTERTUINSTROOK

CONSTRUCTIES

Toelichting: Tuinberging

Voorschrift: Gebouwen in de achtertuin mogen enkel gebruikt worden als tuinberging en hebben een maximale oppervlakte van 18m² en een maximale hoogte van 2.50m boven het maaiveld. De tuinbergingen mogen op de perceelgrenzen gebouwd worden waardoor ze gekoppeld kunnen worden.

In de achterste 3.85m mag er geen constructie nog verharding geplaatst worden.





Aanmaakdatum: 26/11/18

VOORTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: verharding

Voorschrift: De verhardingen in de voortuin worden beperkt tot een oprit en een wandelpad naar de voordeur.

De groenaanplanting moet overheersen.

GEBOUW

TERRASSEN

Toelichting: De gemeentelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.

Voorschrift:

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. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

De infiltratie van het hemelwater moet voldoen volgens de gemeentelijke verordening, artikel 205 en 206.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting: Ondergronds gedeelte

Voorschrift: Het gelijkvloers (garage, inkom, berging) bevindt zich aan de voorgevel op straatniveau en zit aan de achterkant in de grond.

INPLANTING (AFSTAND TOT ...)

Toelichting: Inplanting volgens inplantingsplan

Voorschrift:

Op het verkavelingsplan wordt de zone voor de hoofdgebouwen en achterbouwen vastgesteld.

De bouwdiepte op het gelijkvloers en eerste verdieping bedraagt maximaal 15m vanaf de voorbouwlijn. Hiervan is 12m voorzien voor het hoofdgebouw en 3m voorzien voor de achterbouw.

De bouwdiepte op de 2e verdieping bedraagt maximaal 12m vanaf de voorbouwlijn.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting: Aantal bouwlagen

Voorschrift:

Maximaal 3 bouwlagen voor het hoofdgebouw

* gelijkvloers (straatniveau) ==> garage, inkom, berging

* 1ste verdieping (tuinniveau) ==> leefruimte

* 2e verdieping ==> leefruimte

Maximaal 2 bouwlaag voor de achterbouw

* gelijkvloers (straatniveau) ==> garage, berging

* 1ste verdieping (tuinniveau) ==> leefruimte

ZIJTUINSTROOK

VERHARDING

Toelichting: Verharding

Voorschrift: De linker zijtuin (lot 1) en rechter zijtuin (lot 2) mag verhard worden om te functioneren als parking.



Aanmaakdatum: 26/11/18

GEBOUW

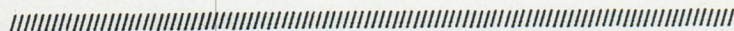
TYPE GEBOUW

Toelichting: Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 1 halfopen woning en 1 open woning. Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift:

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
- 3° de complementaire functie vormt geen hinder voor de normale woonkwaliteit



Provincie Limburg
Gemeente Heers Afdeling 1 Sectie C nr. 172b
23 november 2018
Schaal: 1/500 (a4)
bvba DELCOUR TOM LANDMETER LAN 14/1599
Ingenieur- Landmeter - expert Tom Delcour Brugstraat 3 3870 Vechmaal (Heers)
TD_2018_V15

VERKAVELINGSPLAN



LEGENDE

- lot grens
- nieuw bouwproject
- bestaand gebouw
- zone hoofdgebouw
- zone achterbouw
- wegrand
- afsluiting
- constructie lijn
- verlichtingspaal
- ⊗ bestaande grensmaal

Coördinatentabel (LB 72)

NR	X	Y
1	215874.327	159696.629
2	215885.333	159692.059
3	215898.624	159687.375
4	215909.153	159683.665
5	215878.796	159638.595
6	215876.647	159635.403
7	215864.207	159642.399
8	215851.849	159649.349
9	215867.408	159682.075
10	215868.701	159684.795
11	215873.872	159695.672
12	215876.116	159667.448
13	215896.155	159681.300
14	215891.635	159670.179
15	215890.504	159667.399