

Verkavelingsvoorschriften in tabelvorm

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
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.	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
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.	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
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 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.);	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: - openbaar domein - omliggende kavels - andere woningen van het bouwblok

- 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. In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.	Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen. Bij geschakelde bouwvormen : blinde gevel wordt afgewerkt door de aanbouwende.
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.	Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.
1.2.4. Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz. kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen. Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.	Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen. Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken
1.2.5 Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die : - Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd, - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.	Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.

1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.3.1.De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen. 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. Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.	Hoofdbestemming: - grondgebonden eengezinswoningen - meergeneratiewoningen - zorgwoningen
1.3.2.De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nebenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.	Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.
1.3.3.Voortuinen: Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein. Wanneer nebenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones

1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
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.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.
1.4.2.Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken 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 in de bijzondere bepalingen enkel "open	Bouwen in voor- en zijtuinstrook is mogelijk behalve in geval enkel "open bebouwing" toegelaten is (zie bijzondere bepalingen)

bebouwing" toegelaten is.	
1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen : - de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. - het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt. Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen. Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.	Bouwen tegen de perceelsgrens : - Met in kennisstelling van de buur bij constructie van één bouwlaag achter de achtergevellijn - Met akkoord van de buur bij constructie hoger dan 1 bouwlaag of achter de achtergevellijn
1.4.4. Oriëntatie – privacy: Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.	Bij inplanting/inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy

1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
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 <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	Behoud van bestaand groen. Op bouwaanvraagplan dienen groenelementen die gekapt en aangeplant worden, aangegeven.
1.5.2. Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen,	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.

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.	Maximaal behoud bestaande reliëf.
1.5.4. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt 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). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.	Inritten dienen beperkt tot een minimum. Ondergrondse garages zijn toegestaan
1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.

2. Bijzondere bepalingen

2.1. HOOFDGEBOUWEN

2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving: - verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst - de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken Criteria: - perceelsoppervlakte zijn (on)voldoende ruim - ligging t.o.v. kern - ontsluiting van het te verkavelen gebied - woondichtheid van onmiddellijke omgeving - woonopsplitsing al dan niet toestaan	Enkel woonfunctie is toegelaten. Nevenbestemmingen zijn niet toegelaten. Enkel grondgebonden ééngezinwoningen, woningopsplitsing is niet toegestaan.
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.	Meergeneratiewoning is toegelaten
Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen Er zijn beperkt voorzieningen aanwezig (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, 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

2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
Eén zijgevel van het bouwvolume is een volledig gesloten gevel, de andere zijgevel is grotendeels een vrijblijvende open gevel. Langs deze zijde wordt een ondergeschikt schakelvolumen voorzien met de bebouwing op het aangrenzend perceel. De zijdelingse tuinstroken zijn bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld zoals geformuleerd in de algemene voorschriften.	Half open bebouwing, al of niet met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelementen tussen de loten van de verkaveling onderling, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.2.B. Inplanting Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.	De voorgevel: <> zoals voorzien op het verkavelingsplan De achtergevel: <> zoals voorzien op het verkavelingsplan De vrijstaande gevels : minimaal "3"m van de zijdelingse perceelgrens zoals voorzien op het verkavelingsplan
2.1.2.C. Afmetingen Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.	Bouwdiepte: - op het gelijkvloers maximaal <17>m; - op de verdieping maximaal <14>m; de meerdiepte van de gelijkvloerse verdieping mag niet als terras ingericht worden; terrassen worden op de verdieping enkel inpandig toegestaan. Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst De bouwhoogte wordt gemeten t.o.v. bestaand maaiveld gemeten t.h.v. de voorbouwlijn, bij een hellend terrein wordt het midden van de breedte van de voorgevel als referentieniveau voor het aantal bouwlagen genomen. Dakvorm: zadeldak Geschakelde bebouwing in één bouwblok: Bij gebrek aan akkoord volgens artikel 1.4.3. tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften: - dakvorm : zadeldak - dakhelling: "max. 45° , min. 30° - kroonlijsthoogte: "<6.00>"m tov vloerpeil
2.1.2.D. Materialen Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.	Gevelmaterialen: - overwegend baksteen en/of andere streekeigen duurzame materialen Dakmaterialen: - vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat

2.2. BIJGEBOUWEN

2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
Afhankelijk van de kavelgrootte.	<> vrijstaande bijgebouwen toegestaan
Dierenhokken i.f.v. kavelgrootte en omgeving. Dierenhokken voor weidedieren dienen te voldoen aan de omzendbrief RO/2002/01 (stallingen voor weidedieren geen betrekking hebbend op effectieve beroepslandbouw)	Vrijstaande bijgebouwen: - enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ... - woonfunctie of nevenbestemming zijn niet toegestaan in de vrijstaande bijgebouwen.
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. De aangebouwde bijgebouwen maken een uitbreiding van de woning mogelijk.	Aangebouwde bijgebouwen : - alle bestemmingen die aansluiten bij de woonfunctie zijn toegelaten, zowel leefruimten als bergingen, garages, carport, e.d.

2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
2.2.2.A. Inplanting Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant. Aangebouwde bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen kunnen in de voortuin, achtertuin of zijtuin voorzien worden (zie 2.3.1 voorschriften tuinzone)	Vrijstaande bijgebouwen: - min.5m van de achterste perceelsgrens - tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s) Aangebouwde bijgebouwen: - grenzend aan het hoofdvolume - tegen de perceelgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s)
2.2.2.B. Typologie/bouwvolume De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Bouwhoogte: - beperkt tot 1 bouwlaag Dakvorm: Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.

2.2.2.C. Afmetingen Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Maximale oppervlakte van alle bijgebouwen : 60m²
2.2.2.D. Materialen Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.	- vrij te kiezen duurzame materialen - in harmonie met het hoofdgebouw - houten/glazen constructies - betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten

2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Tuinzone

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afhankelijk van de gekozen bouwtypologie kunnen in de tuinzone al dan niet bijgebouwen voorzien worden.	Voortuin: bouwvrij
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.	Zijtuin: bouwvrij
Afhankelijk van de kavelgrootte zullen zwembaden of vijvers al dan niet toegestaan worden.	Achtertuin: <> bebouwbaar zie art. 2.1.2.A en 2.2.2.A <> bestemming: vijver of zwembad is toegestaan. Stapelen van materialen is niet toegestaan in voortuin, zijtuin en achtertuin

2.3.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om een groen karakter van de verkaveling na te streven.	Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden.
Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.	Het plaatsen van verhardingen dient te voldoen aan het uitvoeringsbesluit van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

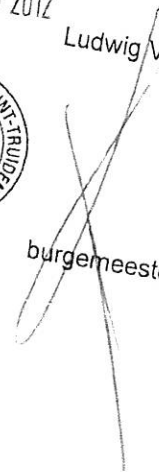
874.2.V- 017/2012
Gezien om gevoegd te worden bij ons voorwaardelijk
gunstig besluit van heden,
Sint-Truiden,
Kathleen Bergoets

10 AUG 2012

Ludwig Vandenhove


secretaris




burgemeester

kunnen zich daarvoor alleen op de gelijkvloerse verdieping bevinden en hebben een vloeroppervlakte van maximum 50 m² die uitbreidbaar is tot 100 m² mits motivatie in een omgevingsrapport.

Teneinde het bouwvolume te beperken waardoor de woning zich beter kunnen integreren in de onmiddellijke omgeving, dient de bouwdiepte op de verdieping beperkt te worden tot maximaal 12m.

Opdat over nog voldoende kwalitatieve tuinruimte kan beschikt worden, dienen de bijgebouwen aan te sluiten bij de hoofdbouw of beperkt zijn in oppervlakte. Bijgevolg wordt de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen beperkt tot maximaal 50 m².

Er is voldaan aan de planologische bepalingen en de verkaveling kan ruimtelijk aanvaard worden binnen de bestaande omgeving. De stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij de aanvraag moeten gevolgd worden.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

gunstig

voor de loten 1 en 2. De loten 1bis en 2bis zijn gelegen in het achterliggend erfgoedlandschap en worden bijgevolg uit de verkaveling gesloten.

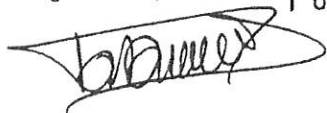
De stedenbouwkundige voorschriften, bij de verkavelingsaanvraag, zijn van toepassing.

VOORWAARDEN

- De stedenbouwkundige voorschriften dienen aangepast te worden als volgt :
 - Artikel 2.1.1.B. dient aangevuld te worden met : "*Nevenbestemming hoofdgebouwen met : "Handels- en horecafuncties als nevenbestemming zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze functies kunnen zich daarvoor alleen op de gelijkvloerse verdieping bevinden en hebben een vloeroppervlakte van maximum 50 m² die uitbreidbaar is tot 100 m² mits motivatie in een omgevingsrapport"*
 - Artikel 2.1.2.B dient gewijzigd te worden naar een maximale bouwdiepte op de verdieping van 12m
 - Artikel 2.2.2.C. dient gewijzigd te worden naar een maximale oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van 50 m².
- de bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Dorpengeheel GROOT-GELMEN, ENGELMANSHOVEN, GELINDEN en omgeving zijn strikt van toepassing
- de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, door het Agentschap Wegen en Verkeer en door de Provincie Limburg moeten gevolgd worden

Hoogachtend,

18 JULI 2012



Voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Lies De Baat

874.2.V- 017/2012
Gezien om gevoegd te worden bij ons voorwaardelijk gunstig besluit van heden,
Sint-Truiden,
Kathleen Bergoets

10 AUG 2012

Ludwig Vandenhove




secretaris

burgemeester