

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Algemene voorschriften

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De Lazarijstraat is een gemeenteweg, het gebruik ervan is publiek. De infrastructuur is relatief recent aangelegd met rijweg in betonstraatstenen en langse parkeerstroken. Alle nutsvoorzieningen aanwezig Minstens 2 laanbomen verhinderen de toegang	De bouwpercelen en woningen dienen ontsloten langs de Lazarijstraat. Aansluitingen op bestaande nutsvoorzieningen. Laanbomen te verplaatsen of te vervangen

1.2. WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	

1.3. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omgeving is gekenmerkt door aangelegd groen in de tuinen	Onbebouwde oppervlakken aanleggen met groen

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle nutsvoorzieningen aanwezig De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moeten nageleefd worden zodat de waterhuishouding zo min mogelijk verstoord wordt.	Aansluitingen op bestaande nutsvoorzieningen. Het afvalwater en het niet verontreinigd hemelwater dienen gescheiden afgevoerd te worden tot aan de rooilijn. Nabij de rooilijn dienen twee aparte toezichtputjes te worden voorzien, enerzijds voor de afvalwaterafvoerleiding en anderzijds voor het niet verontreinigd hemelwater

1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet van toepassing	

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bronperceel van deze verkaveling valt binnen de grenzen van het woongebied. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt met overwegend open bebouwing. Op korte afstand neemt de verdichting toe.	De aanvraag betreft het verdelen in 1 open bebouwing en 2 ruime half open bebouwingen

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet allen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkaavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. 	<p>De woningen dienen te voldoen aan de bepaling opgenomen in de verordening woonkwaliteit eventueel rekening houdende met de uitbreidbaarheid.</p> <p><u>Maximaal beschikbaar bouwvlak</u> bepaald door de voorschriften voor inplanting en bouwdiepte.</p> <p>Lot 1 144m² Lot 2 144m² Lot 3 185m²</p>

2.2. VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet allen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkaavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bepaald door : - 2 volwaardige bouwlagen onder hellend of plat dak - Bouwdiepte - <u>Op de verdieping:</u> - Lot 3 > 12m - Lot 1 en 2 - 12m uitbreiding => gemotiveerd door : Gelijkvormig met lot 3 Inkijk vanuit lot 3 Compensatie kleinere diepte op gelijkvloers - <u>Op het gelijkvloers</u> - Lot 1-2-3 - 16m - Dit rekening houdende met de kavelafmetingen en zijdelingse tuinstroken die het bouwvlak bepalen - Daarnaast zal de toenemende verstrenging van de isolatienormen invloed hebben op de bouwhoogte en bijgevolg ook het volume . <p>Terrassen op de verdiepingen moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en dienen te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek</p>

2.3. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bepaald door bouwdiepte en dakhelling	Max dakhelling 40° > +5m

2.4. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. <p>Daarnaast zal de toenemende verstrenging van de isolatienormen invloed hebben op de bouwhoogte</p>	<p>Kroonlijsthoogte of dakrand 2 bouwlagen = 6.80m.boven vloerpeil Afwijking op de verordening woonkwaliteit Zie 2.2 Volume</p> <p>Gelijkvloerse uitbreiding : max 4.00m</p>

2.5. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. 	<p>Zadeldak of plat dak op hoofdbouw Plat dak op gelijkvloerse uitbreiding</p> <p>Bij <u>geschakelde bebouwing</u> in één bouwblok geldt het gabarit aangenomen door de eerste bouwer, indien vooraf geen afspraken konden gemaakt worden.</p> <p>Anderzijds, bij gebrek aan akkoord gelden volgende voorschriften tussen aanpalers.</p> <ul style="list-style-type: none"> -plat dak voor het hoofdvolume -dakrandhoogte 6.80m <p>Gelijkvloerse uitbreiding : plat met hoogte 4m</p>

2.6. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden te worden 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.	Lot 1 en 2 geschakelde bebouwing halfopen Lot 3 open bebouwing Met inpandige garage

2.7. MATERIAALGEBRUIK

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	<p>GEVELMATERIALEN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzaam en esthetisch verantwoorde materialen <p>DAKBEDEKKING</p> <p>Vrij</p> <p>Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, fotovoltaïsche cellen e.d.) zijn toegelaten op het dak. Groendaken zijn toegelaten.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhangend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden als de overige gevels. Bij aansluiting op de bestaande aangrenzende constructies worden de zichtbaar blijvende geveldelen eveneens afgewerkt met dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels - kleur overeen te komen met de buur.</p>

2.8. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verharding en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige beplanting, oriëntatie, perceelsvorm,.....enz.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De voorgevel 5 achter de rooilijn Dit naar analogie met de aangrenzende bebouwing en bestaande bouwlijn - De zijgevel op min 3m van de zijdelingse perceelsgrens, zoals aangegeven op plan. - Adviezen van Fluvius, provincie, brandweer, ... moeten nageleefd worden. - Vloerpeil 30cm boven de weg

2.9. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. <p>De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen</p>	<p>2 volwaardige bouwlagen .</p>

2.10. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p> <p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. <p>De andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen</p>	<p>Ondergronds niveau toegankelijk vanuit de woning, toegelaten Geen ondergrondse garage.</p>

2.11. UITBOUW (vb. veranda)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een aantal strikte grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt geboden.</p>	<p>Uitbouwen zijn enkel toegelaten als ze binnen het maximum bouwvolume vallen.</p>

<p>De architecturale vrijheid moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdende met de eigen bouwkavel, maar er moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz. - De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz. 	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2.12. TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p> <p>Dakterrassen kunnen aanleiding geven tot privacyschending of hinder</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. - Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven <p>Terrassen op de verdieping moeten gelegen zijn binnen het maximaal toegelaten bouwvolume en dienen te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek.</p>

2.13. OVERSTEEK t.o.v. GRONDOPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Deze maatvoeringen volgen de geldende basisnormen van de stad Hasselt.</p>	<p>. Alle balkons, erkers en luifels zijn toegelaten zover zij zich binnen het toegelaten bouwvolume bevinden.</p>

2.14. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m². 3. er dient een motivatienota opgemaakt te worden met de juiste aard en omvang van de nevenbestemming en de eventuele gevolgen die hierdoor ontstaan i.v.m. parkeren en de oplossingen die hiervoor geboden worden.

3. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

3.1. VOORTUINSTROOK

3.1.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven</p> <p>Verhardingen voor de toegangen tot de woning kunnen steeds worden toegelaten</p>

3.1.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de voortuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon.</p>

3.1.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het residentiële karakter van de verkaveling te bewaren</p>	<p>In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten. Evenmin mag het bestaand relief gewijzigd worden</p>

3.2. ZIJTUINSTROOK

3.2.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven</p> <p>Verhardingen voor de toegangen tot de woning kunnen steeds worden toegelaten.</p>

3.2.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de zijtuinstrook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon.</p>

3.2.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het residentiële karakter van de verkaveling te bewaren	In de zijtuinstrook zijn geen constructies toegelaten. Evenmin mag het bestaand reliëf gewijzigd worden.

3.3. ACHTERTUINSTROOK

3.3.A. VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten (max. 30m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alle verhardingen dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven Verhardingen voor de toegangen tot de woning kunnen steeds worden toegelaten.

3.3.B. GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het natuurlijke karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Onmiddellijk na de oprichting van het hoofdgebouw dient de achtertuin strook te worden aangelegd met streekeigen groen of gazon. Een min. vrije diepte van 10m dient gevrijwaard

3.3.C. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van een constructie moet zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omliggende percelen en van het eigen perceel De beperkte diepte van de achtertuin biedt geen ruimte voor vrijstaande constructies	Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten

3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

3.4.A. MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met 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, enz.) kunnen vanaf de	Aard: - Groenaanplanting - Andere materialen (metselwerk, houten panelen, ...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam en esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn, zijn enkel vanaf de achtergevellijn en tot max. lengte van 10m toegestaan. Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.

<p>achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien. Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen grondig bezwaar indient.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

3.4.B. UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>. Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <p>De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien afsluiting in een ander materiaal als groenaanplanting wordt voorzien. Plaatsing kan enkel indien deze laatste geen grond bezwaar indient.</p>	<p>afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale hoogte 2,00 meter achter de voorgevellijn - Maximale hoogte 1,00 voor de voorgevellijn

3.5. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden</p>	<p>. Grondige reliëfwijzigingen kunnen niet toegestaan worden.</p>