

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELING 'LANGVELD'

Dos nr. 2021/M055 v2.0
07 mei 2022



Voorafgaandelijke bemerking

Volgens het gewestplan Hasselt-Genk goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 april 1979 is het volledige projectgebied gelegen in een woonzone. Voor deze zone is er geen goedgekeurd BPA of RUP van toepassing.

Verkaveling 'Langveld'

Te Alken, het projectgebied is gelegen tussen de Langveldstraat, Dieregaertstraat en Dokterstraat en situeert zich op 400m in vogelvlucht gemeten van de kerk van Alken. Deze ligging zorgt ervoor dat op wandelafstand een hele reeks van voorzieningen beschikbaar zijn, zoals postkantoor, gemeentelijke diensten, bakkers, slagers, traiteurs, kappers, horeca, etc... Aan de overzijde van de Langveldstraat bevindt zich een goed uitgeruste gemeentelijke sportaccommodatie met tennispleinen (in- en outdoor), padel, voetbalterrein, cafetaria, etc.

Het terrein is goed ontsloten via openbaar vervoer met een bushalte grenzend aan het projectgebied, aan weerszijde van de Dieregaertstraat, met de Lijn 21A: Hasselt-Landen alsook op 5min stappen vinden we de bushalte in de Hoogdorpsstraat terug met maar liefst 4 lijnen: 3, 21a, 105 en H71. Op minder dan 1,5km bevindt zich tevens het NMBS station dat gelegen is aan het Stationsplein.

De N753, Stationsstraat, is gelegen op slechts 300m verwijderd van de verkaveling met een goede aansluiting naar de centrumsteden Hasselt en Sint-Truiden.

We kunnen weldegelijk stellen dat het project onmiddellijk aansluit bij het centrum van Alken met al haar voorzieningen en daarenboven een goede ontsluiting geniet zowel via openbaar vervoer (bus en trein) als via privé vervoer (personenwagen).

De verkaveling heeft betrekking op een gebied met een oppervlakte van 16.955 m² incl ½ van het openbaar domein.

Het maximale totaal aantal wooneenheden is 51 stuks met 27 grondgebonden woningen en 24 meergezinswoningen.

De maximale bruto-vloerindex : $V/T = 8508/16.955 \text{ m}^2 = 0.50$

De maximale bebouwbare terreinoppervlakte is 4.254 m² $B/T = 4.254 \text{ m}^2 / 16.955 \text{ m}^2 = 0,25$

Gemiddelde woondichtheid bedraagt hiermee 30 won/ha.

Deel 1: Algemene bepalingen

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door de bijzondere bepalingen (zie deel 2).

Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van de bijzonder bepalingen.

1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Elke wooneenheid bezit een maximale woonkwaliteit en dient over een buitenruimte te bezitten met voldoende bezonning. Bovendien dient elke woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht te worden.

Bindende bepalingen

Elke wooneenheid dient inzake inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel te vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving en de terreinbezetting in ogenschouw genomen.

Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling, en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde en de bezonning van de privatieve delen of de beeldwaarde van het openbaar domein kan bevorderden, kunnen afwijkingen worden toegelaten.

Binnen het kavel streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, de oriëntatie, enz....

1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving.

Door de realisatie van een mandelige muur "te paard" wordt een sterke architecturale en bouwtechnische aansluiting tussen de onderlinge bouwvolumes gerealiseerd waardoor de mandelige zijgevels volledig weggewerkt worden in de voorgevelmaterialisatie.

Bindende bepalingen

Architecturale uitstraling

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier het landelijke karakter binnen de vooropgestelde woondichtheid ondersteunen.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkael, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.
- De belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)
- De andere woning van het bouwblok in geval van half-open of gesloten bouwvormen

Realisatie van mandelige muur bij halfopen of gesloten bebouwing

De eerst bouwende eigenaar dient zijn gebouw "te paard" in te planten op de perceelsgrens, de scheidingsmuur dient technisch zo geconstrueerd te worden dat het gebruik, de integrale overname en het volwaardige, normale gebruik door de aanpalende eigenaar mogelijk is. De aanpalende eigenaar

Er wordt voor de materialisatie gekozen voor een baksteenarchitectuur die de eigenheid van Alken ondersteunt en kenmerkend is voor de beeldbepalende gebouwen in de omgeving. In functie van het ontwerp en de architectuur kan hiervan evenwel op een gemotiveerde wijze worden van afgeweken.

Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.

Door de bijgebouwen te ontwerpen en er architecturaal een geheel mee te laten vormen wordt een sterke architecturale samenhang vooropgesteld die de beeldwaarde ondersteunt.

en de volgende bouwheer dienen de bestaande scheidsmuur gemeen te maken en de niet-afgewerkte delen van de oorspronkelijke en nieuwe scheidingsgevel af te werken met volwaardige materialen conform de buitengevels van de bestaande of op te richten gebouwen. De overname van de scheidsmuur zal conform de wet van 11 mei 2003 dienen te gebeuren met tussenkomst van een beëdigd landmeter-expert ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten.

Materialisatie

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua uitzicht en kleur duurzaam, esthetisch en constructief 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.

De bijgebouwen in de vorm van garage en/of berging moeten qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

De bijgebouwen bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

Er wordt naar maximale integratie van zonnepanelen gestreefd zodat ze als een logisch onderdeel van het bouwvolume over komen.

Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies steeds in relatie tot het hoofdvolume op het lot bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkeel bekeken.

Zonnepanelen worden toegelaten in zoverre deze panelen worden geplaatst in dezelfde helling als het dakvlak of binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig op de latere perceelsgrens) bij een platte dakconstructie.

Vrijstaande constructies

De vrijstaande constructies moeten complementair en ondergeschikt zijn aan het residentiële hoofdvolume en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen

In functie van het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst. Enkel in ondergeschikt verband kan hierop een afwijking worden toegelaten.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de vorm van residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkeel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden.

De functie-invulling van de bijgebouwen moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming

Nevenbestemming

De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving, voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit en voor zover ze niet verkeer aantrekkend zijn. De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van maximum 50% van het gelijkvloers toegelaten. Horeca wordt niet toegestaan.

1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen

Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op de bouwkavel dat de woonkwaliteit van zowel de woning op de kavel als van de aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

In de voor- en zijtuinstroken voor de achtergevelbouwlijn worden buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen geen constructies toegelaten om de vooropgestelde ruimtelijkheid te verzekeren en het dichtslippen naar een gesloten straatwand te verhinderen en de belevingswaarde vanuit het openbaar domein in de hand te houden.

Bindende bepalingen

Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur

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 verzekeren van de woonkwaliteit en de privacy op de percelen binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de randen van het openbaar domein

Bouwen op de perceelsgrens

In de voorziene voortuin voor de voorgevelbouwlijn en buiten de zone voor hoofd- of bijgebouwen, zijn geen constructies toegelaten.

Bij plaatsing van constructies op of op minder dan 3 meter van de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting dat:

- Indien de constructies gesitueerd zijn binnen de zone voor hoofdgebouw of de zone voor bijgebouw dienen de bijzondere voorschriften van deze zone gerespecteerd te worden;
- Er zal slechts één bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximaal 3m50 worden toegelaten.
- De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.

1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen

De afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de belendende kavel.

Bindende bepalingen

Afsluitingen

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (streekeigen hagen, gegalvaniseerde draad met klimop of dergelijke,...) met max. hoogte van 2.00m. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Weerbestendige houten elementen of een muur in hetzelfde metselwerk als het hoofdgebouw zijn toegelaten vanaf de achtergevelbouwlijn om de privacy te garanderen en dit op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning.

De uniforme haagbeplanting ondersteunt het groene karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.

Reliëfverschillen worden tot een minimum beperkt.

Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin; onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein; de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies als ondersteuning voor private buitenruimte mogelijk zoals een tuinberging voor tuinmeubels, tuingerief en constructies voor kinderen (zandbak, zwembadje, trampoline,...) ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of – sauna zijn mogelijk binnen deze kleine

Betonplaten, metalen- of PVC panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten. Geplastificeerde draadafsluitingen, in zwarte of groene kleur zijn wel toegelaten, het is evenwel verboden om doek te bevestigen tegen de draadafsluitingen.

Daar waar de zone voor tuinen grenst aan het openbaar domein wordt een uniforme haagaanplanting verplicht om het groene karakter van de verkaveling en de ruimtelijke samenhang te ondersteunen.

Reliëf

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg mag het bestaande reliëf gewijzigd worden om de aansluiting met de bestaande Langveldstraat/Dierregaertstraat/Doktoorstraat en het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de verkaveling te realiseren. Deze reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in het ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en de wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Kleine constructies

Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, serre, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor achtertuinten.

1.6 Zone voor parkeren

Toelichtende bepalingen

Elk lot beschikt over een overdekte standplaats, hetzij als carport, hetzij als inpandige garage of als ondergrondse garage. Er is gestreefd om telkens een 2^{de} voertuig te kunnen stallen op privaatdomein voor de inpandige garage of de carport.

Op het openbaar domein zijn 6 publieke parkeerplaatsen voorzien.

De zijtuinstroken:

Binnen deze zone worden geen gesloten constructies toegelaten. De luifel of carport maakt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uit van het bouwvolume en sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.

Bindende bepalingen

Alle loten hebben de optie om inpandig te parkeren en/of parkeren in de zijtuinstrook met mogelijkheid tot bouwen van een carport. Tevens dient de mogelijkheid voorzien te worden om een 2^{de} voertuig op het privaat domein te parkeren.

Inrichting

De zijtuinstroken, gelegen tussen de rooilijn en de achtergevelbouwlijn mag volledig verhard worden in functie van het inrichten van een parkeerplaats. Aansluitend aan het hoofdgebouw op het desbetreffende lot mag in een soortgelijke architectuurtaal een luifel of carport aangebracht worden voor het overdekt stallen van een wagen. De locatie van de carport in de zij- of voortuinstrook is vrij te kiezen maar dient ruimtelijk te worden verantwoord op basis van het architectuurplan. De oppervlakte bedraagt maximaal 24 m², zodat er buiten het stallen van een wagen ook nog plaats is voor fietsenberging.

De materiaalkeuze van de geschakelde luifels of carports worden op elkaar afgestemd per geschakeld volume of worden in samenhang met het bijgebouw op het betreffende lot gematerialiseerd. De eerste stedenbouwkundige vergunning van de geschakelde luifel of carport is bepalend voor het materiaalgebruik voor de luifel of carport op het belendende lot.

Het dak van de luifel of carport wordt uitgevoerd in de vorm van een plat dak, een zadeldak of licht gebogen dak.

1.7 Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de verkavelingsvoorschriften.

DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1 Zone voor open bebouwing met representatief karakter (loten 1 t.e.m. 5)

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.

Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 100m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.1.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Bouwvorm

Open, residentiële bebouwing.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor open bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Afmetingen

De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting.

Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer.

Maximale bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Maximale bouwdiepte: op het gelijkvloers zoals aangegeven op het verkavelingsplan, op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 12m.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 7,00m t.o.v. het maaiveld (7m50 in het geval van een plat dak).

Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag voorzien worden.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met de nok in hoofdzaak evenwijdig aan de rooilijn en een dakhelling van maximaal 45° met een geïntegreerde dakuitbouw over max. 2/3 van de gevelbreedte. In het dak zijn enkel ruimten eigen aan het wonen toegelaten.

Materialen

De gevelmaterialen bestaan bij voorkeur uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, gevelbepleistering, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

2.2 Zone voor halfopen en gesloten bebouwing (loten 6 t.e.m. 16 en 19 t.e.m. 29)

2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

De zone voor halfopen en gesloten bebouwing wordt hier verder ook vernoemd als zone voor geschakelde bebouwing.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.

Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 80m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.2.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in de vorm van 2 bouwlagen.

De bouwkaders laten een max. bebouwbare vloeroppervlakte over 2 niveaus toe.

Bindende bepalingen

Bouwvorm

Halfopen en gesloten bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume onder 1 kap vormen met de woning op de belendende bouwkavel aan de zijde van de mandelige muur.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor halfopen en geschakelde bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De vrijstaande zijgevel van het hoofdvolume is op min. 3m van de laterale perceelsgrens gelegen. De zijgevels op de laterale perceelsgrens worden als mandelige muren uitgevoerd waarbij het gabariet en de dakhelling ter

Bij het bepalen van de bouwdiepte op de verdieping wordt rekening gehouden met de bouwdiepte van het gelijkvloers en met de bouwdiepte van de verdieping van de aanpalende woningen.

hoogte van de mandelige muur steeds in onderlinge samenhang worden bekeken.

Specifiek voorschrift voorgevelbouwlijn voor de gesloten bebouwing (loten 10,11,14,15,24, 27 en 28)

Indien de voorgevelbouwlijn bij de gesloten bebouwing zich situeert op minder dan 6m van de rooilijn zal er op het gelijkvloers een insprong worden voorzien met een breedte van minstens 3m00 voor de inpandige garage¹. Op deze manier is het mogelijk een tweede wagen te stationeren - met 6m tussen de rooilijn en de voorgevel op het gelijkvloers - op het privé domein voor de garage.

Afmetingen

Maximale bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan

Maximale bouwdiepte: op het gelijkvloers zoals aangegeven op het verkavelingsplan, op de verdieping bedraagt de maximale bouwdiepte 12m. Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 7,00 m t.o.v. het maaiveld. Binnen de set back mag een afzonderlijke woonlaag voorzien worden.

De kroonlijsthoogte of dakrand zal bepaald worden in de bouwaanvraag van de eerste woning behorende tot elke groep van geschakelde woningen. Bij het ontbreken van een akkoord tussen twee aanpalende zal de

¹ Inpandig dient hier beschouwd te worden als zijnde zich situerend binnen het hoofdvolume, om energetische reden is het aangewezen om dit volume te onttrekken uit het beschermd volume.

De geschakelde volumes worden volledig op elkaar afgestemd. Zowel naar materialiteit als architectuurstijl zodat ze als één samenhangend architecturaal geheel over komen.

kroonlijsthoogte worden vastgelegd op 6m50 boven het maaiveld en de dakhelling bepaald worden op 40°.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met dakhelling van maximaal 45° met een geïntegreerde dakuitbouw over een breedte van maximaal 2/3 van de gevelbreedte, min 60cm van de mandelige muur gelegen. De nok is evenwijdig of loodrecht met de voorgevel gesitueerd. De dakhelling zal bepaald worden in de bouwaanvraag van de eerste woning behorende tot elke groep van geschakelde woningen.

Materialen

Bij geschakelde hoofdvolumes in halfopen en gesloten bebouwing wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. Zowel de dakbedekking als de gevelmaterialen worden over de verschillende bouwvolumes op elkaar afgestemd zodat de geschakelde bebouwing naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over komt.

De gevelmaterialen bestaan bij voorkeur uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, gevelbepleistering, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

2.3 Zone voor meergezinswoningen (loten 17 en 18)

2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.

Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel zijn uitgesloten.

Nevenbestemming: er worden geen nevenbestemmingen toegelaten.

2.3.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Bouwvorm

Type 'Urban Villa', open bebouwing onder de vorm van meergezinswoningen.

De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in de vorm van 2 bouwlagen.

Gezien de centrale ligging aansluitend bij het centrum van Alken en het feit dat het perceel zich bevindt op het kruispunt van twee wegen kan er op de hoek van de Langeveldstraat en de Dieregaertstraat een accent worden gebouwd.

De bouwkaders laten een max. bebouwbare vloeroppervlakte over 3 niveaus toe.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Het hoofdvolume, met uitzondering van de terrassen wordt ingepland op minimaal 6m00 uit de rooilijn van de Langeveldstraat en de Dieregaertstraat.

Ook de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van de bebouwde loten

De inplanting van de meergezinswoningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting.

Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer.

bedraagt minimum 6m00. De afstand tot de rooilijn met het achterliggende openbaar plein bedraagt minstens 3m00 in geval van lot 17 en minstens 6m00 in geval van lot 18.

Afmetingen

Een maximale bouwblok van 500m² per lot wordt voorzien voor de oprichting van de meergezinswoningen.

Terrassen op het gelijkvloers en verdiepingen kunnen uitkragend gebouwd worden buiten het bouwblok.

Bouwhoogte: max. 3 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 9m50 t.o.v. het maaiveld.

Daken

Dakvorm: enkel platte daken zijn toegelaten. Ingevolge het verbod op gasketels zal op het dak plaats kunnen voorzien worden voor het plaatsen van warmtepompen.

Materialen

De gevelmaterialen bestaan bij voorkeur uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, gevelbepoetsing, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

2.4 Zone voor private voortuin

Toelichtende bepalingen

De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene karakter te ondersteunen.

Bindende bepalingen

Inrichting

Inrichting als representatieve voortuin.

Verharding wordt enkel toegelaten in functie van de opritten, de toegangen tot de woning en de aanleg van de carports.

Het oprichten van constructies is slechts beperkt toegelaten om niveauverschillen op te vangen op een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde manier.

Het plaatsen van een geïntegreerd element van max. 1,20m hoogte in de vorm van een tuinmuur, steenkorven of constructie voor de inpassing van een brievenbus wordt toegelaten in zoverre dat deze elementen een geïntegreerd onderdeel vormen van de architectuurtaal van het hoofdvolume en de voortuinaanleg.

De niet bebouwde ruimte van het betreffende lot wordt ingericht met gras, bodembedekkers, streekeigen beplanting of heesters.

De verhardingsindex in de voortuin is max. 40%. Asphaltverharding wordt niet toegelaten.

2.5 Zone voor private zijtuin

Toelichtende bepalingen

Binnen deze zone worden geen gesloten constructies toegelaten. In het geval deze zone wordt ingericht als carport zal de luifel of carport een samenhangend ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uitmaken van het bouwvolume en sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.

Bindende bepalingen

Inrichting

Volgens de voorschriften zoals bepaald in §1.6 Zone voor parkeren, hetzij indien deze zone niet wordt gebruikt voor parkeren volgens de voorschriften van §2.6 Zone voor privatieve achtertuinen.

2.6 Zone voor private achtertuin

Toelichtende bepalingen

Een zwembad wordt als verharde oppervlakte beschouwd; een zwembijver wordt als groene oppervlakte beschouwd. Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden. Deze verhouding wordt ingegeven om het groene karakter binnen de verkaveling te verzekeren.

Bindende bepalingen

Inrichting

Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen en waterpartijen. Minstens 55% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.

Tuinbergingen worden toegelaten:

- De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Vrijstelling van vergunningsplicht' goedgekeurd door de gemeenteraad in de openbare zitting van 24 maart 2016 is hier van toepassing.
- Voor de loten 6 tem 16, de loten 20 en 21 en de loten 23 tem 29 wordt de oppervlakte van de tuinberging evenwel beperkt tot een maximale oppervlakte van 12m². Voor de loten 19 en 22 is de maximale oppervlakte van de tuinberging beperkt tot 14m².

Afsluitingen

Zie art. 1.5 met uitzonderingen voor die plaatsen waar op het verkavelingsplan reeds een haagbeplanting werd aangegeven.

2.7 Bufferzone

Toelichtende bepalingen

Deze zone wordt gerealiseerd om een overgang te maken naar het aanpalende agrarische gebied.

Bindende bepalingen

Inrichting

Deze zone wordt ingericht als groen met lage of middelhoge beplanting. Het oprichten van constructies in deze zone is verboden.