HASSELT HEEFT HET.

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : GS 160490-72 aantal kavels : 4 (loten 1 t.e.m. 4)
Gemeente : Hasselt
Aanvrager : [redacted] Geotec studiebureau bvba, Riemsterweg 117 te 3742 Bilzen

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving betreffende een sterk stedelijk gebied. Activiteiten die verkeer genereren zijn hier niet gewenst. De situering van de loten binnen de bestaande stedelijke context van Hasselt leent zich voor wonen als hoofdbestemming.	• ***Ééngezinswoningen in halfopen en open bouwvorm op de loten 2, 3 en 4.*** • ***Meergezinswoningen op lot 1 met een max. aantal van 20 wooneenheden.***
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen).	• Zorgwoning op de loten 2, 3 en 4. - er dient een motivatienota bijgebracht te worden waaruit deze functie duidelijk blijkt.

BESTUUR DER STAD HASSELT
DIENST RUIMTELIJKE ORDENING
PLAN GEVOEGD BIJ ONS VOORWAARDELIJK MACHTIGINGSBESLUIT
VAN 19 APR. 2018
DE GEMEENTESECRETARIS
IN OPDRACHT,
T. BERTRAND MEDEWERKER
DE BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
19A7

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	• Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: - de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; - de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie; - Er dient een motivatienota opgemaakt te worden waarin 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 verduidelijkt worden.

1.2. BESTEMMING BIJVOLUME(S)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De **bijvolumes** dienen complementair te zijn aan de hoofdbestemming.	• Bijvolumes zijn toegestaan als uitbreiding van de woonfunctie op het gelijkvloers in de vorm van een wintertuin, berging, ... en uitbreiding van de leefvertrekken in de vorm van een gesloten volume of veranda.

1.3. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.	• Vrijstaande bijgebouwen zijn binnen "zone voor achtertuinen" toegestaan als berging in functie van de woonbestemming, tuinbergingen, hobbyserres, schuilhokken voor huisdieren, speeltoestellen. • Vrijstaande bijgebouwen zijn binnen de "zone voor tuinen" niet toegestaan.

1.4. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
1.3.A. Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	• Private tuinen.
1.3.B. De zone voor gemeenschappelijk groen vormt een landschappelijke overgang tussen de meergezinswoningen en het aangrenzend openbaar domein waarbij de privacy van aangrenzende wooneenheden niet wordt benadeeld.	• Gemeenschappelijk groen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.1 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN – HALFOPEN EN OPEN BEBOUWING (loten 2 t.e.m. 4)

2.1.1.A. TYPOLOGIE (BOUWVORM°)

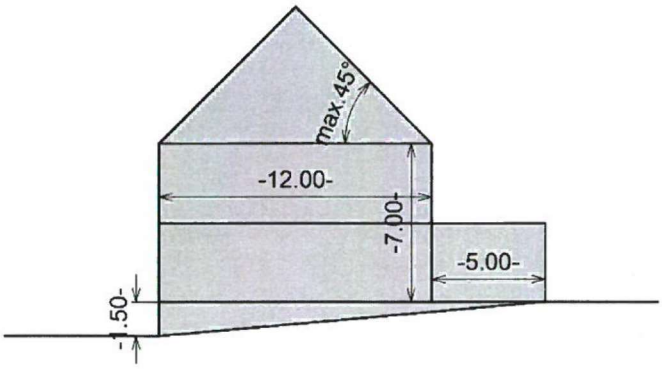
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. Binnen de voorziene zijtuinstroken wordt het oprichten van constructies niet toegelaten om het residentiële karakter van wonen in een groene omgeving maximaal te ondersteunen. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.	• **Grondgebonden ééngezinswoningen in halfopen en open bouwvorm** De zijdelingse tuinstroken worden, over een minimale breedte van 3m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens, vrijgehouden van constructies.

2.1.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben en naar een zo efficiënt mogelijk grondbeleid te streven rekening houdende met de bestaande bebouwing in de directe omgeving en de nagestreefde beeldwaarde op de hoek van de Breughellaan met de Breestraat, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. De woningen voorzien een trapsgewijze aansluiting tussen de bestaande bebouwing aan de Breughellaan en het realiseren appartementencomplex op lot, zich situerende t.h.v. de hoek Breestraat-Breughellaan.
 	
Binnen het bouwkader 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.
	• de voorgevel :
	  • **op min. 5 m** tov van de rooilijn voor lot 4
	  • **op min. 7 m** tov van de rooilijn voor lot 2 en 3
	en dit binnen het grafisch aangegeven bouwkader conform de grafisch aangeduide uiterste voorgevelbouwlijn, zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
	
	• Adviezen van brandweer,... moeten nageleefd worden.

2.1.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het vloerpeil mag tot een max. van 1.50m boven het straatniveau van de Breughellaan worden aangelegd om een ondergrondse garage mogelijk te maken. 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.; Bij gebrek aan akkoord tussen verschillende eigenaars dient volgend gabariet gevolgd te worden:  	• vloerpeil: - max. **1.50m** boven het straatniveau. • bouwdiepte : - <u>op de verdieping</u> - maximaal **12.00m** - uitkragingen op het verdiep is toegelaten tot maximaal **0.60m** t.o.v. de uiterste voorgevelbouwlijn. - <u>op het gelijkvloers</u> - maximaal **17.00m** • bouwhoogte : - maximaal **2** volwaardige bouwlagen; - Kroonlijsthoogte: max. **7.00m** t.o.v. vloerpeil gelijkvloers. • dakvorm: hellend of plat dak: - Hellend dak binnen de grenzen van een volume gevormd door 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van **7.00m** t.o.v. vloerpeil gelijkvloers en een zadeldak met een max. nokhoogte van **6.50m** boven de kroonlijst. - Geïntegreerde dakopbouwen zijn toegelaten over max. 2/3 van de voorgevelbreedte, met een max. breedte van **2.00m** per dakopbouw. - Plat dak: De aanleg van groendaken is toegestaan. De plaatsing van zonnepanelen wordt toegestaan in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. - gelijkvloerse uitbreiding: dakvorm vrij te kiezen als geïntegreerd dakenspel • Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars betreffende de geschakelde half open bebouwing gelden volgende voorschriften betreffende het gabarit: * dakvorm : zadeldak voor het hoofdvolume; * dakhelling : **45°;** * kroonlijsthoogte : **7.00 m**; * bouwdiepte op de verdieping: **12.00m.** • oppervlaktes : - alle wooneenheden dienen te voldoen aan de minimumnormen opgelegd door de verordening op de woonkwaliteit en de sociale huisvestingsmaatschappij (VMSW).

2.1.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijvolumes en de 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 samenhorend geheel vormen waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving welke wordt gekenmerkt met onderstaand beeldmateriaal.    	• Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - Hoofdmateriaal: baksteen. Gevels kunnen gekaleid of in een lichte kleur geschilderd worden. • dakbekleding: - Voor hellende daken pannen of leien; - Voor platte daken waterdichting . • Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhorend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context. Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen een geschakeld volume van 2 woningen onder 1 dak gelden volgende voorschriften : - Hoofdmateriaal: baksteen, gekaleid of wit geschilderd; - Dakmateriaal: voor hellende daken antraciet kleurige pannen. • Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt 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. Een afwerking als wachtgevel (snelbouw of dergelijk) kan enkel indien: - tegenbouw gegarandeerd is; - er een schriftelijk akkoord is van de aanpalende eigenaar en; - er een motivatienota wordt bijgebracht betreffende deze afwerking.

2.1.1.E. SAMENVOEGING LOTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op het residentiele karakter van de Breughellaan is het op de loten 2 en 3 toegestaan de twee halfopen bouwvolumes samen te voegen tot één open bouwvolume.	In functie van de ruimtelijke verschijningsvorm in de Breughellaan is het toegestaan om de loten 2 en 3 samen te voegen tot één open bouwvolume.

2.1.2 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN – APPARTEMENTENCOMPLEX 4 BOUWLAGEN (lot 1)

2.1.2.A. TYPOLOGIE (BOUWVORM°)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	• **<u>Meergezinswoning in de vorm van een appartementencomplex.</u>**

2.1.2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting dient rekening te houden met een zo groot mogelijke privacy. Zichten en beleving van het bouwvolume zijn maximaal georiënteerd op de Breughellaan en de voortuinen zijn gericht naar de zon.	• Binnen het grafisch aangegeven bouwkader "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
Binnen het bouwkader 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.	• Adviezen van de brandweer,... moeten nageleefd worden.
Het bewonersparkeren wordt maximaal geclusterd in een ondergrondse parking, welke op te richten op lot 1.	• Het bewonersparkeren wordt à rato van min. 1,3 parkeerplaatsen per meergezinswoning voorzien binnen een ondergrondse parkeergarage op te richten binnen lot 1. *Er dient voldaan te worden aan de geformuleerde uitgangspunten van art. 3.6.*

2.1.2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig opgevat dat binnen het bepaalde bouwvolume een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien om de architecturale kwaliteiten van het reeds nader uitgewerkte voorontwerp maximaal ruimtelijk stedenbouwkundig te laten aansluiten op de directe omgeving. De bouwhoogte werd hierbij afgestemd in aansluiting op de schaal van het plangebied en de omliggende bebouwing t.h.v. de Breestraat. 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.);	• vloerpeil: - Mag variëren tussen **0.10m** onder het straatniveau van de voorliggende weg tot max. **1.50m** boven het straatniveau van de voorliggende weg. • bouwdiepte : - Binnen het grafisch aangegeven bouwkader "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - uitkragingen op het verdiep is toegelaten tot maximaal **0.60m** t.o.v. de uiterste voorgevelbouwlijn. • bouwhoogte : - Max. 4 bouwlagen met een dakrandhoogte van max. **12.40m** t.o.v. peil gelijkvloers. - Technische installaties worden voorzien in technische ruimtes die maximaal beperkt zijn in hoogte en die op een architecturale manier verweven wordt in het project. Enkel in functie van technische installaties kunnen uitzonderingen op de maximale bouwhoogte toegestaan worden. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval in de gevellijn geplaatst worden. • Dakvorm: - Plat dak. De aanleg van groendaken is toegestaan. De plaatsing van zonnepanelen wordt toegestaan in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld.

	• Oppervlaktes : - alle wooneenheden dienen te voldoen aan de verordening op woonkwaliteit en de minimumnormen opgelegd door de sociale huisvestingsmaatschappij (VMSW).

2.1.2.D. VERSCHIJNINGSVORM

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 samenhorend geheel vormen.	• Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - Hoofdmateriaal: baksteen. • Dakbekleding: - Voor platte daken waterdichting. • Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt 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.

2.1.3 ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN – APPARTEMENTENCOMPLEX 3 BOUWLAGEN MET BEPERKTE 4DE BOUWLAAG VOOR MAX. 30% VAN HET BEBOUWD OPPERVLAK (lot 1)

2.1.3.A. TYPOLOGIE (BOUWVORM°)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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.	• **Meergezinswoning in de vorm van een appartementencomplex.**

2.1.3.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting dient rekening te houden met een zo groot mogelijke privacy. Zichten en beleving van het bouwvolume zijn maximaal georiënteerd op de Breughellaan en de voortuinen zijn gericht naar de zon.	• Binnen het grafisch aangegeven bouwkader "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.
Binnen de bouwkader 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.	• Adviezen van de brandweer,... moeten nageleefd worden.
Het bewonersparkeren wordt maximaal geclusterd in een ondergrondse parking, welke op te richten op lot 1.	• Het bewonersparkeren wordt à rato van min. 1,3 parkeerplaatsen per meergezinswoning voorzien binnen een ondergrondse parkeergarage op te richten binnen lot 1. *Er dient voldaan te worden aan de geformuleerde uitgangspunten van art. 3.6.*

2.1.3.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig opgevat dat binnen het bepaalde bouwvolume een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien om de architecturale kwaliteiten van het reeds nader uitgewerkte voorontwerp maximaal ruimtelijk stedenbouwkundig te laten aansluiten op de directe omgeving. De bouwhoogte werd hierbij afgestemd in aansluiting op de schaal van het plangebied en de omliggende bebouwing t.h.v. de Breestraat. 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.);	• vloerpeil: - Mag variëren tussen **0.10m** onder het straatniveau van de voorliggende weg tot max. **1.50m** boven het straatniveau van de voorliggende weg. • bouwdiepte : - Binnen het grafisch aangegeven bouwkader "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak", zoals aangegeven op het verkavelingsplan. - uitkragingen op het verdiep is toegelaten tot maximaal **0.60m** t.o.v. de uiterste voorgevelbouwlijn. • bouwhoogte : - Max. 3 bouwlagen met een dakrandhoogte van max. **9.30m** t.o.v. peil gelijkvloers. Bijkomend wordt er een 4de bouwlaag toegelaten voor max. 30% van het bebouwd oppervlak met een dakrandhoogte van max. **12.40m** t.o.v. peil gelijkvloers. Deze bijkomende 4de bouwlaag dient te worden opgericht grenzende aan "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen" (art. 2.1.2). - Technische installaties worden voorzien in technische ruimtes die maximaal beperkt zijn in hoogte en die op een architecturale manier verweven wordt in het project. Enkel in functie van technische installaties kunnen uitzonderingen op de maximale bouwhoogte toegestaan worden. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval in de gevellijn geplaatst worden.

	• Dakvorm: - Plat dak. De aanleg van groendaken is toegestaan. De plaatsing van zonnepanelen wordt toegestaan in zoverre ze niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. • Oppervlaktes : - alle wooneenheden dienen te voldoen aan de verordening op woonkwaliteit en de minimumnormen opgelegd door de sociale huisvestingsmaatschappij (VMSW).

2.1.3.D. VERSCHIJNINGSVORM

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 samenhorend geheel vormen.	• Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - Hoofdmateriaal: baksteen. • Dakbekleding: - Voor platte daken waterdichting. • Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt 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.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJVOLUME(S)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de bijvolumes moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. 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. De inplanting van het bouwkader is ingegeven i.f.v. het verzekeren van maximale privacy en bezonning naar de belendende bouwpercelen en het behoud van voldoende tuindiepte van min. 10.00m. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt.	Binnen het grafisch aangegeven bouwkader "zone voor bijvolume(s)", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het **bijvolume** dient aan te sluiten op het hoofdgebouw om er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Het volume bestaat uit maximaal één bouwlaag. De oppervlakte van het bijvolume wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren met behoud van een voldoende tuindiepte van min 10.00m en deze optimaal te benutten als groene ruimte.	• Bouwhoogte : - **één** bouwlaag; - kroonlijst of dakrand max. **3.50m**. • Dakvorm: Hellend of plat dak; • Er moet steeds op worden toegezien dat de geschakelde bijvolumes qua kroonlijsthoogte en daken op elkaar aansluiten.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijvolume dient een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw	• Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - Materiaalkeuze dient te worden afgestemd op het hoofdgebouw. • Dakbekleding: - Voor hellende daken pannen of leien, in overeenstemming met materialisatie van het hoofdbouwvolume; - Voor platte daken waterdichting afgedekt met grindballast of groendak. • Bij geschakelde bebouwing dienen de materialen (gevel en dak) een harmonisch en samenhorend geheel te vormen, passend in de ruimtelijke context.

2.3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de bijgebouwen 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. Binnen de voorziene achtertuinenstroken kunnen, tegen de perceelsgrenzen eventueel constructies aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: • de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie. Plaatsing tegen de perceelsgrens kan enkel indien deze laatste geen gegrond bezwaar indient.	• Op min. 3.00m achter de achterste grens van art. 2.2 zone voor bijvolumes. • Op 1m van de perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...); Of • Tegen de perceelsgrens volgens de voorwaarden gesteld in de toelichting.

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan het hoofdgebouw om er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. De oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.	• Bouwhoogte : - **één** bouwlaag; - kroonlijst of dakrand max. **3.00m**; - nokhoogte max. **4.50m.** • Dakvorm: vrij binnen de grenzen van het maximum omschreven volume conform geldende bepalingen. • Totaaloppervlakte : - max. 40 m² en max. 20% van de zone voor achtertuinen (gemeten vanaf de achtergevellijn).

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen dienen een harmonisch geheel te vormen met het hoofdgebouw	• Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen.

3. NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en de bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden.	Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.

3.2. INRITTEN en VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	• Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de GSV hemelwater. • Alle **verhardingen** dienen tot een minimum te worden beperkt en te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. I.f.v. de aansluiting op het openbaar domein én de inpassing van een private buitenruimte; wordt beperkt niet-waterdoorlatende verharding toegelaten. Max. 10% van de tuinzone mag worden ingericht met niet-waterdoorlatende vlakken i.f.v. verhardingen van terrassen. • **Inritten** voor garages of parkeerterreinen dienen tot een minimum beperkt te 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 1/3 van de zone voor tuinen toelaatbaar is, de rest van het terrein dient niet-overrijdbaar afgesloten te worden. In functie van de nevenbestemming wordt bijkomend verharding i.f.v. de aanleg van maximum 4 extra bijkomende parkeerplaatsen toegelaten, mits onderbouwd met een motiveringsnota.
Tegen de perceelsgrenzen dient er voldoende ruimte gelaten te worden om een groene afscherming te kunnen voorzien.	
Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving, de veiligheid, de waterhuishouding en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er dient een motivatienota bijgebracht te worden die de voorgaande punten verantwoord.	• Inritten naar ondergrondse garages mogen zich enkel in de voor- en zijtuinstrook bevinden.

3.3. AFSLUITINGEN

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 achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Deze dienen te worden opgetrokken in dezelfde hoogwaardige materialen als het hoofdbouwvolume. Het oprichten van keermuren of tuinmuren i.f.v. het opvangen van niveauverschillen m.b.t. terreinverhoging op de perceelsgrenzen worden aanvaard in materialen gelijkwaardig met het hoofdbouwvolume, met beperkingen in hoogte afgestemd op het te overbruggen niveauverschil. ☐ *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 gegrond bezwaar indient.*	• Aard - Groenaanplanting; - Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) enkel indien ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. Enkel vanaf de achtergevellijn en tot een max. lengte van 10.00m. *Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting;* - Het oprichten van keermuren of tuinmuren voor het opvangen van niveauverschillen worden toegelaten. *Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.* • Hoogte: Conform geldende bepalingen.

3.4. ZONE VOOR TUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding conform eerder geformuleerde uitgangspunten, en een maximale groenvoorziening dient te worden nagestreefd.	Inrichting als representatieve tuin. Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. *Er dient voldaan te worden aan de eerder geformuleerde uitgangspunten art. 3.2.*
Binnen het grafisch aangeduid bouwkader "zone voor tuinen met uitbouw op het verdiep" is het oprichten van bebouwing op het verdiep toegelaten. Het verder oprichten van constructies binnen de zone voor voortuinen wordt niet aanvaard met uitzondering tot het oprichten van een keermuur of tuinmuur rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.	Op het verdiep oprichten van bebouwing binnen het grafisch aangeduid bouwkader "zone voor voortuinen met uitbouw op het verdiep" is toegelaten. Verder is binnen de "zone voor tuinen" het oprichten van keermuren of tuinmuren i.f.v. het opvangen van niveauverschillen toegelaten. Het oprichten van overige constructies is binnen de "zone voor tuinen" niet toegelaten.

3.5. ZONE INRICHTING VOOR ZWAKKE WEGGEBRUIKER (INDICATIEF)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
3.5.A. "Zone inrichting voor zwakke weggebruiker (indicatief)" heeft als doel een ontsluiting te voorzien tussen de Breughellaan en het achterliggende perceel 427E i.f.v. langzame verkeersstromen. Het betreft een indicatieve aanduiding van deze verbinding. Dat wilt zeggen dat de effectieve verbinding in zekere mate kan verschuiven naar weerszijden van de symbolische aanduiding. De inrichting dient zodanig te worden aangelegd dat er geen ontsluiting van gemotoriseerd verkeer mogelijk is.	De zone duidt indicatief aan dat in de onmiddellijke omgeving van deze locatie een representatieve ontsluiting voor langzame verkeersstromen aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden. De as van de op het plan aangeduide verbinding kan tot max. 12.44m naar weerszijde van de as verschoven worden. Het oprichten van constructies binnen de zone is niet toegelaten met uitzondering binnen de zone realisatie luifelconstructie. De aan te leggen ontsluiting is **min 1.80 m** breed. Verhardingen worden zoveel als mogelijk aangelegd in waterdoorlatende materialen.
3.5.B. Erfdienstbaarheid De zone wordt voorzien van een erfdienstbaarheid met een recht van overpad voor de ontsluiting van een langzame verkeersstroom tussen de Breughellaan en het achterliggende perceel 427E.	De gestelde zone wordt volledig voorzien van een erfdienstbaarheid met een recht van overpad. Bij het verlijden van de akte zal deze erfdienstbaarheid opgenomen worden.

3.6. TOEGANG TOT ONDERGRONDSE PARKING (INDICATIEF)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De parkeerbehoefte i.f.v. bewonersparkeren voor meergezinswoningen wordt maximaal geclusterd in een ondergrondse parking welke op te richten binnen lot 1. Deze ondergrondse parkeergarage dient te worden ontsloten via de Breestraat t.h.v. de aanduiding "toegang voor ondergrondse parking (indicatief)", aangeduid op het grafisch plan.	De ondergrondse parking, op te richten binnen lot 1, dient te worden ontsloten aan de Breestraat conform de grafische aanduiding "toegang tot ondergrondse parking", zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

3.7. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen. Het oprichten van bijgebouwen is toegestaan rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.	Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie ingericht als landschappelijke tuin. Het oprichten van constructies is toegestaan. *Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.*

Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.	De inpassing van een zwembad is toegelaten. Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. *Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.*
3.7.C. Zone realisatie luifelconstructie Het oprichten van een luifelconstructie is enkel toegestaan i.f.v. het stallen van fietsen en het overdekt binnenkomen waarbij de constructie geschakeld wordt met het op te richten bouwvolume binnen "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak" en "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen" (art. 2.1.2).	Binnen het grafisch aangeduid kader in overdruk 'zone realisatie luifelconstructie', wordt het oprichten van een luifelconstructie met een aantal steunpunten toegelaten i.f.v. het stallen van fietsen. • Bouwhoogte: - maximaal **1** bouwlaag ; - max. **3.50m.** • Dakvorm: - Plat dak. • Vormt een architecturaal geheel met het hoofdgebouw binnen de 'zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak' (art. 2.1.3) en "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen" (art. 2.1.2).

3.8. ZONE VOOR HAGEN

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
De haagaanplanting ondersteunt de privacy tussen het appartementencomplex en de private tuinen van de loten voor grondgebonden woningen. Door de aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt.	• Aard - Groenaanplanting; - Om de privacy naar de kavels te versterken en af te schermen van het openbaar domein wordt het aanplanten van hagen, aangegeven op het verkavelingsplan, verplicht gesteld met een max. hoogte van 2,00 m.

3.9. ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJK GROEN

Toelichting	**Stedenbouwkundig voorschrift**
Dient te worden voorzien van een kwalitatieve buitenruimte welke in relatie staat met het omgevende straatbeeld en de zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak" als tevens de "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen". Het oprichten van constructies wordt niet aanvaard met uitzondering tot het oprichten van een keermuur of tuinmuur rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten of de ruimtelijk landschappelijke inpassing van openbaar nutsinfrastructuur. De realisatie van verhardingen dient tot een minimum beperkt te worden waarbij er een maximale groenaanleg wordt nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling, de overgang van woondichtheid en de belevingswaarde te ondersteunen.	Kwalitatief ingerichte buitenruimte onderbouwd door een landschappelijk inrichtingsplan uitgevoerd met streekeigen groen en materialisatie in samenhang met de omgeving. Oprichten van constructies is niet toegelaten met uitzondering van het oprichten van keermuren of tuinmuren i.f.v. het opvangen van niveauverschillen en de inpassing van constructies in functie van openbaar nutsinfrastructuur in zoverre deze een geïntegreerd landschappelijk onderdeel vorm van de bestemmingszone. *Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.* Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. *Er dient voldaan te worden aan de voorwaarden gesteld in de toelichting.*
3.9.B. Zone voor erfdienstbaarheid Over een breedte van 2.40m wordt een ondergrondse erfdienstbaarheid voorzien over de volledige diepte van lot 1. Dit om desgevallend alle noodzakelijke nutsleidingen van het openbaar domein naar perceel 417E conform de richtlijnen van de nutsmaatschappijen naast elkaar en steeds bereikbaar te kunnen plaatsen.	Binnen de overdruk "zone voor erfdienstbaarheid' wordt een ondergrondse erfdienstbaarheid gevestigd voor de aanleg van nutsleidingen.

Bovengrondse constructies en diep wortelende beplanting worden niet toegelaten in de vastgestelde zone.	Bij het verlijden van de akte zal deze erfdienstbaarheid opgenomen worden. Dit tracé zal ten allen tijde vrijgehouden worden van private constructies en toegankelijk zijn voor openbare nutsbedrijven. Er worden binnen deze zone geen bovengrondse constructies of diep wortelende beplanting toegelaten.
3.9.C. Zone realisatie luifelconstructie Het oprichten van een luifelconstructie is enkel toegestaan i.f.v. het stallen van fietsen en het overdekt binnenkomen waarbij de constructie geschakeld wordt met het op te richten bouwvolume binnen "zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak" en 'zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 4 bouwlagen' (art. 2.1.2).	Binnen het grafisch aangeduid kader in overdruk 'zone realisatie luifelconstructie', wordt het oprichten van een luifelconstructie met een aantal steunpunten toegelaten i.f.v. het stallen van fietsen. • Bouwhoogte: - maximaal **1** bouwlaag ; - max. **3.50m.** • Dakvorm: - Plat dak. • Vormt een architecturaal geheel met het hoofdgebouw binnen de 'zone voor hoofdgebouwen – appartementencomplex 3 bouwlagen met beperkte 4de bouwlaag voor max. 30% van het bebouwd oppervlak' (art. 2.1.3).