

## **PROVINCIE LIMBURG**

---

### **GEMEENTE HECHTEL-EKSEL**

#### **VERKAVELING 'OVERPELTERBAAN'**

HECHTEL-EKSEL 2<sup>de</sup> Afd. Sie A

nrs. **356 M, 356 G2, 356 P/deel, 356 Y/deel, 357 B, 357 E/deel, 357 G/deel,  
357 K/deel**

ter plaatse \* *Paerds kerkhof Veld* \*

#### **VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN – 08 FEBRUARI '07**

#### **GEWIJZIGD 7 NOVEMBER 2007 (AANVULLING PUNT 6)**

## 1 DEEL 1 : ALGEMENE BEPALINGEN

### 1.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De woningen in de verkaveling zijn opgenomen in 3 clusters

Deze drie woonclusters, verder cluster A,B en C genaamd zijn als volgt opgedeeld :

- Cluster A: woningen op loten 2 tem 10 en 23 tem 32
- Cluster B : woningen op loten 11 tem 15 en 17 tem 22
- Cluster C : woning op lot 16 thv de Overpelterbaan

### 1.2 ALGEMENE ARCHITECTURALE PRINCIPES

- Per wooncluster wordt gestreefd naar esthetisch eenheid die vooral door de materialisering van de woningen én de materialisering van de woonerven zal bekomen worden.
- De architectuur is eigentijds en kwaliteitsvol. Alle gebouwen worden opgetrokken in duurzame en authentieke materialen. Camouflerende en nabootsende materialen voor de gevels en de buitenaanleg zijn niet toegelaten.
- De materialen moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de cluster onderling een samenhangend geheel vormen.
- Het karakter van dit gebied is landelijk. Het residentiële en groene karakter van de verkaveling zal door het materiaalgebruik onderstreept worden.

### 1.3 AFSLUITINGEN

#### 1.3.1 Definities

- Vegetatieve afsluitingen: Tuinafsluitingen uitgevoerd in éénvormige hagen.
- Niet – vegetatieve afsluitingen: Draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde) of houten palen, al dan niet met klimplantbegroeiing. Een metalen hekwerk, houten panelen of muur in metselwerk op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning. Betonplaten, metalen-, en PVC-panelen worden niet toegelaten.

#### 1.3.2 Afsluitingen in tuinen

De afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij gebrek aan akkoord, kan de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst worden wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft, vegetatieve afsluitingen worden geplaatst op 0,5m van de perceelsgrens.

### 1.4 TEGENSTRIJDIGHEDEN

Bij tegenstrijdigheden tussen het verkavelingsplan en voorliggende voorschriften, primeert de aanduiding op het plan.

## 2 DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN / WONEN

### 2.1 BOUWZONES

#### 2.1.1 ALGEMEEN

De voorgestelde werken dienen optimaal geïntegreerd te 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.

Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, dienen de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde te worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.

Oriëntatie, bezonning, zichten zijn aandachtspunten. Een goede verhouding tussen gesloten/open gevels zal de verschillende belevingen versterken. Een typologie die inspeelt op de randvoorwaarden van het terrein is op zijn plaats.

#### 2.1.2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Hoofdbestemming: ééngesinswoningen, één woning per kavel is toegelaten. Voor de loten 16 en 17 zijn er maximaal twee woonegelegenheden per kavel toegelaten.

Nevenbestemming zoals voor vrije beroepen, diensten, zijn toegelaten voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

#### 2.1.3 VOORSCHRIFTEN MBT PARKEREN

- Het organiseren van het bewonersparkeren in de clusters gebeurt op het eigen perceel. Elke wooneenheid heeft minimaal één autostandplaats in een inpandige garage of in een carport.
- Carports zijn toegelaten in de zones voor inplanting van de woning of in de zijdelingse bouwvrije strook mits akkoord van de buur. In de zones voor voortuinen is elke vorm van bebouwing verboden.
- Ondergrondse kelders zijn toegelaten, ondergrondse garages zijn niet toegelaten.

#### 2.1.4 BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

##### 2.1.4.1 INPLANTING

- Inplanting en maximaal omschreven bouwvolume binnen de grafisch aangeduide zone voor bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

##### 2.1.4.2 TYOLOGIE EN MATERIALEN

Als algemene regel geldt dat de hoofdgebouwen per cluster een architectonisch geheel moeten vormen.

Cluster A : zone voor moderne bouwtrand

- De typologie van de woning is eigentijds en aangepast aan de omgeving.
- Garagepoorten, deuren, enz. aansluitend bij het buitenschrijnwerk van het hoofdvolume.
- Alle gevelvlakken, ook deze op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen opgericht worden als de overige gevels.

Cluster B : zone voor pastorstijl

- Garagedeuren, deuren, enz. aansluitend bij het buitenschrijnwerk van het hoofdvolume.
- Alle gevelvlakken moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen opgericht worden als de overige gevels.

#### Cluster C : zone aan Overpelterbaan

- De typologie van de woning is eigentijds en aangepast aan de omgeving.
- Garagedeuren, deuren, enz. aansluitend bij het buitenschrijnwerk van het hoofdvolume.
- Alle gevelvlakken, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen opgericht worden als de overige gevels.

#### 2.1.4.3 HOOFDGEBOUWEN

- De dakvorm speelt in op de oriëntatie van de woningen. Gezien de dakvorm van de gebouwen in de nabije omgeving zullen de hoofdgebouwen hoofdzakelijk met **hellende daken** uitgevoerd worden. 25 % van het hoofdvolume mag uitgevoerd worden als plat dak.
- Voor bepaalde types (zie verder) zijn platte daken verplicht.
- Op de verdieping van de hoofdvolumes zijn enkel inpandige terrassen of terrassen die uitgespaard zijn uit het dakvlak toegelaten.
- Uitspringende balkons zijn verboden.
- Bij terrassen in het hoofdvolume wordt aandacht besteed aan de privacy naar de burens.
- Bouwhoogte wordt per type bepaald.

## 2.1.5 BIJKOMENDE VOORSCHRIFTEN PER TYPE

Volgende voorschriften gelden bovenop de algemene bebouwingsvoorschriften. Bij tegenstrijdigheid zijn de voorschriften per type van toepassing.

### 2.1.5.1 TYPE 1: OPEN BEBOUWING

Van toepassing op de loten 2,3,4,23,24,25,26,27,28,29,30,31

#### Hoofdgebouw

- Bouwbreedte: maximaal volgens aanduiding op plan en min 7m.
- Bouwdiepte gelijkvloers : maximaal volgens aanduiding op plan
- Bouwdiepte verdieping: max 12 m en min 8m
- Bouwhoogte : maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst met een kroonlijsthoogte tussen 4m en 6m gemeten tov het wegniveau ter hoogte van de as van de voorliggende weg. Nokhoogte maximaal 10m. Nokrichting : evenwijdig met de wegas.
- Dakvorm : hellend met een dakhelling tussen de 35° en 45°. 25% van het volume mag als plat dak worden uitgevoerd. Tot 100% van het volume mag als plat dak worden uitgevoerd voor wat betreft de loten 23 tem 28

### 2.1.5.2 TYPE 2: OPEN BEBOUWING

Van toepassing op lot 32

#### Hoofdgebouw

- Bouwbreedte: maximaal volgens aanduiding op plan
- Bouwdiepte: maximaal volgens de aanduiding op plan
- Bouwdiepte op verdieping : maximaal volgens de aanduiding op plan
- De oostgevel op min. 13m van de perceelsgrens
- Bouwhoogte : maximaal anderhalve bouwlaag onder de kroonlijst met een kroonlijsthoogte tussen 3m en 4.5m gemeten tov het wegniveau ter hoogte van de as van de voorliggende (ontworpen) weg. Nokrichting : vrij te kiezen
- Dakvorm : hellend met een dakhelling tussen de 35° en 45°. 25% van het volume mag als plat dak worden uitgevoerd.
- De noord en westgevel dienen als voorgevel beschouwd te worden
- Ondergrondse garage is toegestaan enkel wanneer de inrit en toegang ervan vanaf de Diestersebaan genomen wordt.
- De hoogstammige bomen dienen zo goed mogelijk bewaard te worden

### 2.1.5.3 TYPE 3: HALFOPEN BEBOUWING / GESLOTEN GEVEL OP DE PERCEELSGRENS

Van toepassing op de loten 5, 6, 7, 8, 9, 10

#### Hoofdgebouw

- Bouwbreedte: maximaal volgens aanduiding op plan
- Bouwdiepte: maximaal volgens aanduiding op plan
- Bouwdiepte op verdieping : maximaal 12m
- de oostgevel verplicht tegen op de perceelsgrens
- Bouwhoogte : verplicht twee bouwlagen onder de kroonlijst met een kroonlijst van 6m gemeten tov het wegniveau ter hoogte van de as van de voorliggende weg.
- Dakvorm : verplicht plat
- In het verlengde van de voorgevel wordt een tuinmuur (hoogte 1.5m) in dezelfde materialen als het hoofdvolume opgetrokken. De toegang van het terrein dmv een schuifpoort geïntegreerd met het hoofdvolume.

### 2.1.5.4 TYPE 4: OPEN BEBOUWING

Van toepassing op de loten 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22

### Hoofdgebouw

- Bouwbreedte: maximaal volgens aanduiding op plan
- Bouwdiepte: maximaal volgens aanduiding op plan
- Bouwdiepte op verdieping : maximaal 12m en maximaal 15m voor lot 16
- Bouwhoogte : maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst met een kroonlijsthoogte tussen 5m en 6m gemeten tov het wegniveau ter hoogte van de as van de voorliggende weg. Nokhoogte maximaal 10m. Nokrichting : evenwijdig met de wegas.
- Dakvorm : hellend met een dakhelling tussen de 35° en 45 °.

## **3 DEEL3 : BIJZONDERE BEPALINGEN / GROENVOORZIENINGEN**

### **3.1 Zone voor private tuinen**

#### **3.1.1 AANLEG**

- De privétuinen mogen aangelegd worden met terrassen, paden, ... in vrij te kiezen materialen met een maximaal verharde oppervlakte van 30%.
- Er is een natuurlijk reliëf aanwezig in de zones voor private tuinen. Het natuurlijk reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven. Er mag een maximale reliëfwijziging van 0,75 m gebeuren. De hoogteverschillen worden bij voorkeur met taluds opgevangen. In een zone van 3 m tot de perceelsgrens zijn geen reliëfwijzigingen meer toegelaten.
- Grondverzet en regenwater moet op het eigen terrein worden opgevangen.

#### **3.1.2 BEPLANTING EN AFSLUITINGEN**

- De begrenzing tussen naastliggende percelen gebeurt met hagen of begroeiide draadafsluiting in een vrij te kiezen dikte en een hoogte van max 1 m 80.
- In een zone van 5 m achter de achtergevellijn mogen niet-vegetatieve afsluitingen gebruikt worden als afsluiting.
- Indien bomen worden aangeplant moet een keuze gemaakt worden in streekeigen soorten

#### **3.1.3 BEBOUWING**

- Tuinbergingen, tuinhuisjes, volières,... met een maximale afmeting van 12 m<sup>2</sup> zijn toegelaten. Zij moeten worden opgetrokken in hout of in hetzelfde materiaal als de woning.
- In de zijdelingse bouwvrije strook zijn carports in een open structuur en met een maximale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup> toegelaten. Ze mogen, mits akkoord van de naastliggende buur tot op de perceelsgrens gebouwd worden.
- Het plaatsen van bovengrondse brandstoftanks evenals schotelantennes in het voorgevelvlak zijn niet toegelaten.

### **3.2 Zone voor voortuinen**

#### **3.2.1 AANLEG**

- De voortuinen moeten per wooncluster eenvormig worden ingericht.
- Indien verharding gebruikt wordt, bestaat ze uit een kleinschalig materiaal. (klinkers, kasseien, tegels van klein formaat,...).
- Ter hoogte van het openbaar domein is een maximale verharde breedte van 5m toegelaten.

#### **3.2.2 BEPLANTING EN AFSLUITINGEN**

- In de voortuinen worden naast een verharding, gazon en bodembedekkers toegelaten

- In deze zone zijn geen bomen toegelaten voor wat betreft de loten 2 tem 10 en 23 tem 28.
- Indien er voor de overige loten wordt geopteerd om in deze zone een boomaanplanting te doen dat zal er een loofboom type Tilia Cordata geplant worden.
- De afsluiting naar de het openbaar domein en de naastliggende percelen gebeurt met een verplicht aan te planten haagbeuk van 1,2m hoog voor de loten 11 tem 15 en 17 tem 22. Uitsparingen voor inritten en voordeuren in de haagbeuk met een totale breedte van max 5m zijn toegelaten
- De overharde graszones tussen rooilijn en wegboord worden door de aanpalende eigenaars onderhouden.
- Het onderhoud van de bomen op openbaar domein wordt door de gemeente Hechtel-Eksel uitgevoerd.

### 3.2.3 BEBOUWING

- Geen enkele bebouwing is toegelaten.

## 4 DEEL4 : DICHTHEDEN

### 4.1 Vloerindex

Terreinoppervlakte : 2Ha 38A 30Ca  
Maximale vloeroppervlakte : 9660m<sup>2</sup>

V/T = 0.405

### 4.2 Woondichtheid

Maximaal aantal wooneenheden : 33  
Terreinoppervlakte : 2Ha 38A 30Ca

We/Ha : 13,84

## 5 LOT 1

Lot 1 wordt na aanleg van de nodige infrastructuur en nutsleidingen gratis afgestaan aan de gemeente Hechtel-Eksel.

## 6 BUFFERING EN OPVANG VAN REGENWATER

Bij de individuele bouwaanvragen per lot dient een zowel een regenwaterput (herbruik) als een zinkput (infiltratie) te worden voorzien. Er mag geen regenwaterlozing zijn naar het openbaar domein.