

e Hryp

7. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Dossiernr.: aantal kavels 14
 Gemeente: Tongeren
 Eigenaar: Kerkfabriek Kathedraal Saint-Paul Luik

Ruimte en Erfgoed
 Afdeling Limburg
 Plan gevoegd bij het machtigingsbesluit
 Van..... 14 SEP 2011
 De Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar

 Rosita Vanbergen

BINDENDE BEPALINGEN

I. ALGEMENE BEPALINGEN

I.1. Ruimtelijke uitgangspunten:

De bouwvolumes worden in de bestaande terreinglooiing ingeplant om ze maximaal ruimtelijk te integreren. Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.

I.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal **geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving**. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

De bouwvolumes worden ingeplant op 12 m uit de wegas. Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.

I.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies **zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant**. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

I.2 Architecturale uitgangspunten:

Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met:
 - openbaar domein
 - omliggende kavels
 - andere woningen van het bouwblok

I.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:
 - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.;
 - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
 - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
 Een historiserende bouwtrant wordt niet toegestaan (bv. fermettestijl, Spaanse pseudo villabouw, pastoriwoning, long-island (pseudo), Amerikaanse stijl ...). Enkel hedendaagse architectuur met een eenvoudige gevelafwerking kan aanvaard worden.

Het merendeel van de omliggende bestaande gebouwen is opgetrokken in baksteen.
 Materiaalgebruik: kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.
 Bij geschakelde bouwvormen: blinde gevel wordt afgewerkt door de aanbouwende.

I.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua **duurzaamheid en uitzicht** verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

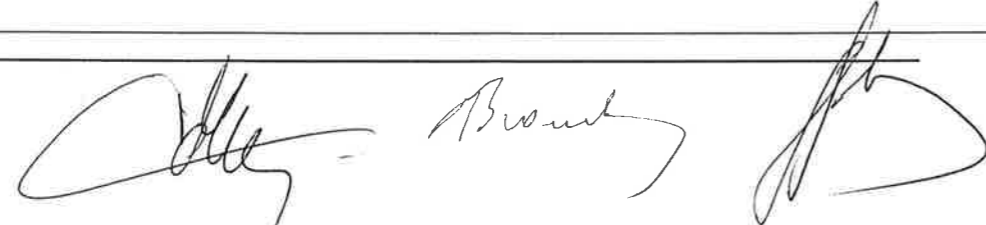
 Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.
 In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

Bestemming bijgebouwen: complementair aan residentiële hoofdbestemming.
 Volume: 1 bouwlaag.

I.2.3. De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.
 Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.

I.2.4. Kleinere constructies zoals **een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz.** kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.
 Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang vertonen.



Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op het dak zijn toegelaten.	<p>1.2.5. Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten.</p> <p>Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd; - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.
<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grondgebonden eengezinswoningen - meergeneratiewoningen - zorgwoningen 	<p>1.3. Bestemming:</p> <p>1.3.1. De hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p> <p>Ook zorgwoningen zoals omschreven in VCRO zijn toegestaan.</p>
Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning.	<p>1.3.2. De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.</p>
Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones.	<p>1.3.3. Voortuinen: Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het openbaar domein.</p> <p>Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.</p>
<p>De nieuwe gebouwen worden op 12 m uit de wegas ingeplant om aan te sluiten bij de bestaande ruimtelijke structuur.</p> <p>Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.</p>	<p>1.4. Inplanting:</p> <p>1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>
Bouwen in voor- en zijtuinstrook is mogelijk behalve in geval enkel "open bebouwing" toegelaten is (zie bijzondere bepalingen).	<p>1.4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als vrijstaande bijgebouwen) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze mogelijkheid wordt echter uitgesloten indien in de bijzondere bepalingen enkel "open bebouwing" toegelaten is.</p>
<p>Bouwen tegen de perceelsgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Met in kennisstelling van de buur bij constructie van één bouwlaag achter de achtergevellijn; - Met akkoord van de buur bij constructie hoger dan 1 bouwlaag of achter de gevellijn. 	<p>1.4.3. Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichtingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie; - het akkoord van de aanpalende eigenaar is vereist als de constructie bestaat uit meer dan één bouwlaag, of als ze vóór de bestaande of geplande achtergevellijn van de naastgelegen percelen ligt. Dit geldt zowel voor hoofd- als bijgebouwen. <p>Indien op het naastgelegen perceel nog geen constructie aanwezig is dient rekening gehouden met de ontworpen achtergevellijn van deze verkaveling.</p>
Bij inplanting / inrichting terrein rekening houden met bezonning en privacy.	<p>1.4.4. Oriëntatie - privacy: Bij de inplanting van de woningen en de inrichting van het terrein dient optimaal gebruik gemaakt van de bezonning. Hierbij mag de privacy of de bezonning van de aanpalende buur niet geschonden worden. De bescherming van de eigen privacy mag niet conflicteren met een optimale bezonning van de aanpalende.</p>

<p>De perceelstop tussen de Langstraat en de Veldweg wordt aangeplant en ingericht met een speelplein. Behoud van bestaand groen. Op bouwaanvraagplan dienen groenelementen, die gekapt en aangeplant worden, aangegeven.</p>	<p>1.5. Terreinaanleg:</p> <p>1.5.1. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.</p>
<p>Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen.</p>	<p>1.5.2 Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>
<p>Het terrein is glooiend en deze natuurlijke glooiing blijft in het ontwerp zo veel mogelijk behouden. Daarom worden de bouwvolumes (van lot 7 t/m lot 14) met een benedenverdieping ingegraven in het natuurlijke terrein (peil benedenverdieping = ± 80 cm boven wegpeil). Het natuurlijke talud zal enkel ter plaatse van de inritten onderbroken worden. In de voorgevel (van lot 7 t/m lot 14) is er dus een deels ingegraven benedenverdieping + 1,5 bouwlaag. In de achtergevel is er slechts 1,5 bovengrondse bouwlaag voor de hoofdbouw en 1 bovengrondse bouwlaag voor de achterbouw. Maximaal behoud bestaande reliëf mits concave afwateringsgeul tussen de woningen.</p>	<p>1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. De bouwpercelen dienen tussen de woningen af te wateren naar de Langstraat.</p>
<p>Op de loten 1a, 2a,3a, 4a en 5a en lot 6 zijn geen ondergrondse garages of kelders toegestaan. Op lot 7 t/m 14 kunnen (ingegraven) garages op 80 cm boven straatniveau worden toegestaan. Inritten dienen beperkt tot een minimum en wateren steeds af naar de Langstraat. Ondergrondse garages of kelders onder straatniveau zijn <u>niet</u> toegestaan om wateroverlast te vermijden.</p>	<p>1.5.4. Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het straatniveau zijn niet toegestaan om wateroverlast te vermijden. Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>
<p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum.</p>	<p>1.5.5. Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ... dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>
2. BIJZONDERE BEPALINGEN	
2.1. Hoofdgebouw:	
	<p>2.1.1 Bestemming: zie ook artikel 1.3 * ééngesinswoningen.</p>
	<p>2.1.2 Bouwvorm: * open bebouwing: loten 11 t/m 14. * halfopen bebouwing: loten 1a + 2a + 3a + 4a + 5a t/m 10.</p>
	<p>2.1.3 Inplanting: zie ook artikel 1.4 * de voorgevel: op 12 m uit de as van de Langstraat (loten 1a + 2a + 3a + 4a + 5a t/m 14). * de vrijstaande gevels: zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>
	<p>2.1.4 Afmetingen: * voorgevellijn: op 12 meter uit de as van de weg. * achtergevellijn: tot maximum 15 m achter de voorgevellijn. * bouwdiepte: De toelaatbare bouwdiepte wordt medebepaald door de omringende bebouwing, door de voorgestelde inplanting van de woning en door de uiterste grenzen van voorgevellijn en achtergevellijn.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> * bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - voor de loten 1a + 2a + 3a + 4a + 5a en lot 6: 6,8 m kroonlijsthoogte voor de hoofdbouw + vrije dakvorm; - voor de loten 7 t/m 10: 7,8 m kroonlijsthoogte voor de hoofdbouw + vrije dakvorm; - voor de loten 11 t/m 14: max. 7,8 m kroonlijsthoogte voor de hoofdbouw + vrije dakvorm.
	<ul style="list-style-type: none"> * dakvorm: vrije dakvorm; * kroonlijsthoogte: <ul style="list-style-type: none"> - voor de loten 1a + 2a + 3a + 4a + 5a en lot 6: 6,8 m tussen de kroonlijst van de hoofdbouw en de voorliggende weg (gemeten in de as van elke tweewoonst); - voor de loten 7 t/m 10: 7,8 m tussen de kroonlijst van de hoofdbouw en de voorliggende weg (gemeten in de as van elke tweewoonst); - voor de loten 11 t/m 14: max. 7,8 m tussen de kroonlijst van de hoofdbouw en de voorliggende weg (gemeten in de as van elk bouwkader); - voor alle loten: de hoogte van de achterbouw bedraagt maximaal 1 bovengrondse bouwlaag in de achtergevel. * volume sociale kavels: lot 1a + 2a Maximum volume: Het volume van de op te richten woning op de 2 sociale kavels (1a + 2a) mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het bovengrondse volume van de woning voor 100% wordt meegerekend en het ondergrondse volume voor 50%.
	<p>2.2. Vrijstaande bijgebouwen: zie ook artikel 1.4</p> <ul style="list-style-type: none"> * vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan voor de loten 1a + 2a + 3a + 4a + 5a t/m 14; * totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 50 m².
	<p>2.3. Afsluitingen: zie ook artikel 1.5.2</p>
	<p>Wijzigingen kunnen volgens de geldende wettelijke bepalingen (artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij latere decreten) worden aangevraagd om de architecturale en de ruimtelijke inpassing van het project op een verantwoorde wijze mogelijk te maken of te verbeteren. Dit kan enkel op basis van <u>een omgevingsrapport</u> (foto's, straatbeeld, aangrenzende bebouwing, argumentatienota, enz.) opgesteld door de ontwerper.</p>

Hasselt,
de gemachtigde ambtenaar,

Jean Geeraerts
directeur

STUDIEBUREAU VOOR

ARCHITECTUUR - RESTAURATIE - INFRASTRUCTUUR
WOONPROJECTEN - INTERIEUR - STEDENBOUW
TOPOGRAFIE - OPMETINGEN - EXPERTISEN