

1. ALGEMENE BEPALINGEN

Het draaiboek voor verkavelingen en woonontwikkelingen stad Genk (oktober 2014) is van toepassing op deze verkavelingsvergunning.

1.1 Ruimtelijke Uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Er wordt een wooncluster met een stedelijke woondichtheid ontwikkeld die aansluit bij de residentiële bebouwing in de directe omgeving. <u>Harmonisch geheel</u>: blijk geven van harmonie, goed in onderlinge overeenstemming zijn qua voorkomen en verschijningsvorm.</p> <p>De werken (harde infrastructuur) zoals opgenomen in het bestek van het wegenisdossier moeten in één fase gerealiseerd worden m.u.v. de opritten op openbaar domein. Voor de aanvang van de werken dient in samenspraak met de stad bepaald worden wanneer de voorziene groenaanleg gerealiseerd wordt i.f.v. een logische opvolging van de werken.</p> <p>In terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze wordt een verankering met de bestaande structuur in de directe omgeving vooropgesteld. Door de inplanting van het bouwvolume binnen het bouwkader wordt naar een maximaal gebruik van de kavel als private buitenruimte gestreefd.</p>	<p>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 van de directe omgeving.</p> <p>De zone kan gefaseerd ontwikkeld worden m.u.v. die delen die overgedragen worden aan het openbaar domein.</p> <p>Binnen de kavel streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor bebouwing en verharding. Hierbij wordt uitgegaan van het bestaand reliëf, de oriëntatie, de situering tov. de belendende percelen en een voldoende afstand van de belendende bouwvolumes.</p>

1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Er wordt gestreefd naar een eigentijds (in de betekenis van actueel en van deze tijd) en kwaliteitsvolle architectuur. Buitenlandse villastijl, ferme en historiserende bouwstijlen worden niet toegelaten. Bij de inplanting, de vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze dient niet enkel rekening gehouden te worden met het eigen perceel, maar dient men tevens te zorgen voor een kwalitatieve relatie met het openbaar domein en de omliggende kavels en/of woningen.</p> <p>De normale lichtinval, bezonning en privacy van alle woningen is cruciaal en dient ten allen tijde gegarandeerd te worden.</p> <p>Bij de inplanting van het hoofdgebouw moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet 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; - optimale integratie van de nieuwe gebouwen in hun ruimtelijke omgeving (dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze moeten een harmonisch geheel vormen). <p>Door het gabarit van het hoofdgebouw van de eerstbouwende verplicht op te leggen voor degene die er tegen aan bouwt wordt er naar een sterk ruimtelijk samenhangend geheel gestreefd bij de halfopen bebouwing op de loten 2,3, 6, 7 en 9 en 10.</p> <p>Indien de geschakelde halfopen bebouwing als één omgevingsvergunning wordt vergund kan hiervan afgeweken worden</p>	<p>Architecturale uitstraling</p> <p>De architecturale uitwerking dient eigentijds te zijn en moet op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren met de bestaande bebouwing binnen de verkaveling en de bestaande bebouwing in de directe omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...).</p> <p>Tevens moeten de 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.; - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy, enz. (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - de andere woningen van het bouwvolume in geval van geschakelde bebouwing. <p>Ingeval van geschakelde bouwvormen dient het gabarit van het hoofdgebouw (naar dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling) van de eerst bouwende verplicht gevolgd te worden thv de mandelige muur. Indien het geheel van geschakelde bebouwing als één stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt vergund kan hiervan afgeweken worden indien de ruimtelijke en architecturale samenhang</p>

<p>daar de ruimtelijke en architecturale samenhang inzichtelijk wordt gemaakt door de aanvraag.</p> <p>Bij verbouwingen en uitbreidingen aan de bestaande volumes wordt dan ook bijzondere aandacht besteed aan de architecturale aansluiting in zowel vormgeving als materialisatie.</p> <p>Door bij iedere omgevingsaanvraag ook de gevels van de belendende burens mee uit te tekenen in gevelgeleding, materiaalgebruik en volumeopbouw wordt inzicht gegeven in de architecturale samenhang naar de vergunning verlenende overheid.</p>	<p>wordt aangetoond.</p> <p>Bij verbouwingen of uitbreidingen aan de gebouwen wordt de bestaande architecturale verschijningsvorm en het materiaalgebruik maximaal gerespecteerd.</p> <p>Bij iedere omgevingsaanvraag dient het gevelaanzicht en de materialisatie van het hoofdgebouw op het eigen kavel en op de linker en/of rechter belendende kavel op de plannen aangegeven te worden zodat de architecturale samenhang naar de directe omgeving kan worden afgelezen.</p>
	<p>Zonnepanelen</p>
<p>De zonnepanelen worden als geïntegreerd onderdeel van het dakvlak aangebracht; daar waar mogelijk wordt de geleding van de panelen ondersteunt in de gevelgeleding van de gevelopbouw.</p>	<p>Zonnepanelen zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van het dakvlak bij hellende daken of niet boven de dakrand uitkomen bij platte daken.</p> <p>Schotelantennes worden niet toegelaten indien ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.</p>
	<p>Materiaalgebruik</p>
<p>Voor de materialisering worden voorschriften opgesteld om de samenhang naar materiaalgebruik met de rest van de woonontwikkeling in de verkaveling te garanderen.</p> <p>Een bouwkundig geheel betreft een cluster van volumes die architecturaal en ruimtelijke nauw samen horen: ze behoren tot een zelfde complex of gebouwen geheel, zijn ontworpen in een zelfde korte tijdsspanne of werden als architecturaal of stedenbouwkundig geheel ontworpen door éénzelfde ontwerper.</p> <p>Door de gevels op en tegen de perceelsgrenzen in dezelfde of passende volwaardige gevelmaterialen af te werken dan de overige gevels wordt er steeds een afgewerkt architecturaal geheel bekomen.</p>	<p>Alle constructies moeten worden opgetrokken uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel een bouwkundig geheel vormen.</p> <p>Alle buitengevels en overige zichtbare geveldelen van het gebouw dienen uitgevoerd te worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de voorgevel en/of ander duurzaam gevelmateriaal. Minstens 70% van de geveloppervlakten wordt uitgevoerd in baksteen; de andere materialen dienen ondergeschikt te zijn aan baksteen mits de</p>

<p>De afwerking door de aanbouwende van de blinde gevels op de perceelsgrens maakt dat ook bij uitbreidingen aan de woningen steeds een volwaardig afgewerkte gevel op de perceelsgrens aanwezig is. Het materiaalgebruik van de woning wordt consequent doorgetrokken tenzij er andere afspraken tussen de belendende eigenaars onderling schriftelijk worden vastgelegd.</p>	<p>kleurschakering wordt afgestemd op de gebouwenrealisatie binnen de verkaveling. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegestaan.</p> <p>De gebruikte dakbedekking, het buitenschrijnwerk en de beglazing zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de gebruikte materialen in de omgeving. De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwkundig geheel steeds in harmonie zijn.</p> <p>Als dakmateriaal voor platte daken wordt waterdichting met grind of groendaken toegelaten; voor hellende daken wordt gekozen voor pannen of leien (natuur- of kunstleien).</p> <p>Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt door de aanbouwende, met materialen gelijkwaardig aan deze van het hoofdgebouw.</p> <p>Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen. Dit kan in een zelfde materiaal zijn als de voorgevel of in een ander duurzaam en waterdicht gevelmateriaal dat een verantwoord architectonisch geheel vormt met de totaliteit van het bouwvolume.</p> <p>Bij verbouwingen en beperkte uitbreidingen dienen zowel de gevelmaterialen als het buitenschrijnwerk van het initiële hoofdvolume integraal doorgetrokken te worden.</p>
<p>De constructies in de zone voor achtertuinen worden maximaal 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 dient de onderlinge ruimtelijke en architecturale samenhang te worden aangetoond.</p>	<p>Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, een berging 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. Metalen constructies worden niet toegelaten.</p>
<p>Vanuit de ruimtelijke ligging van de verkaveling tov de basisvoorzieningen in Waterschei wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd ifv een duurzaam mobiliteitsbeleid. Iedere grondgebonden woning dient dan ook voorzien te zijn van een fietsenberging waar minstens 2 fietsen per wooneenheid gestald kunnen worden. De voorkeur gaat uit naar 1 fiets per slaapkamer +</p>	<p>Bergingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iedere ééngezinswoning dient te beschikken over een gesloten bergruimte van min. 6 m² welke voldoende verlucht is en bestemd voor het stallen van minimaal 2 fietsen/woongelegenheid en het selectief bergen van afvalstoffen.

<p>1 waardoor voor ieder gezinslid een fietsenstalling aanwezig is. Het selectief bergen van afvalstoffen is vaak ook een probleem per wooneenheid en wordt dan ook verplicht. Zo wordt op een duurzame manier aandacht geschonken aan het milieu.</p>	<p>- De berging moet gemakkelijk toegang geven tot het openbaar domein d.w.z. zonder door leefgedeelten van de woning te gaan. De vrije breedte van de toegang tot de berging dient min. 90 cm te zijn.</p>
--	---

1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Door de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving wordt het wonen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar Artikel 4.1.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).</p>	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Wonen. De hoofdbestemming wonen beslaat minimaal 70% van de netto-vloeroppervlakte per perceel. Een zorgwoning wordt toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar is van de hoofdwoning en deze de verschijningsvorm aan de straatzijde niet negatief beïnvloedt. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>
<p>Gelet op de omgeving en het nagestreefde residentiële karakter wordt enkel een vrij beroep als nevenbestemming toegelaten. Een vrij beroep betreft een zelfstandige activiteit van één van de bewoners uitgeoefend op grond van een relevante beroepskwalificatie door één van de bewoners die persoonlijk, op eigen verantwoordelijkheid en professioneel onafhankelijk, intellectueel-ideële prestaties verricht ten behoeve van de opdrachtgever en de samenleving in het algemeen. Het betreft oa. Kap(p)(st)ers, advocaten, architecten, apothekers, artsen, notarissen, boekhouders en paramedici, kinesist, personal-coach, schoonheidsspecialiste, tandarts, gerechtsdeurwaarders, grafisch vormgevers, bedrijfsrevisor, masseurs, syndicus,...</p>	<p>Nevenbestemming</p> <p>Vrije beroepen als nevenbestemming zijn toegelaten, tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen.</p> <p>Nevenbestemmingen kunnen enkel door bewoners van de woning uitgeoefend worden. De nevenbestemming beslaat max. 50% van de gebouwde gelijkvloerse oppervlakte en mag niet hinderlijk zijn voor de woonfunctie. Het uitoefenen van het vrije beroep moet <u>op een kwalitatieve manier</u> ingepast worden op eigen terrein (incl. parkeren à rato van 1 pp/ 50 m² vloeroppervlakte voor het desbetreffende vrije beroep).</p>







In functie van het nagestreefde residentiële karakter wordt geen kleinhandel, kantoren, diensten, horeca of eender welke productieactiviteit toegelaten.	Kleinhandel, kantoren, diensten, horeca of eender welke productieactiviteit worden niet toegestaan.
	Zone voor voortuinen
	Representatieve overgang tussen het openbaar domein (zone voor wegenis) en de voorgevel. Parkeren ifv bewonersparkeren en bezoekersparkeren ifv een eventueel vrije beroep op eigen terrein.
	Zone voor achtertuinen
	Private buitenruimte.
	Groengebied
	Niet bebouwbare groenaanleg die een ruimtelijk en landschappelijke overgang bewerkstelligt naar de Maaseikerbaan.

1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur
De inplanting dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone voor hoofdgebouwen op de bouwlijn. Het bouwvolume moet dermate geconcipieerd en opgebouwd worden dat de woonkwaliteit en privacy van de wooneenheden binnen de verkaveling gegarandeerd wordt.	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 woonkwaliteit van de wooneenheden binnen de verkaveling. De inplanting dient te gebeuren binnen de bouwkaders en voor min. 1/3 van de voorgevelbreedte op de voorgevelbouwlijn. Het bewonersparkeren dient à rato van minstens 1 parkeerplaats/ kavel op een kwalitatieve wijze op eigen terrein ingepast in de vorm van een

<p>Daar het terrein op diverse plaatsen meer dan 0m60 boven de aangrenzende wegen is gesitueerd is en de binding tussen het maaiveldniveau en het vloerpeil van het gelijkvloers zo direct mogelijk moet blijven wordt vooropgesteld dat het vloerpeil niet hoger dan 0m80 tov de as van de voorliggende weg is gesitueerd.</p> <p>Men dient er van uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum beperkt wordt.</p>	<p>open staanplaats.</p> <p>Bij inpassing van een vrij beroep dient bijkomend 1pp / 50 m² vrije beroepsoppervlakte landschappelijk ingepast te worden op eigen kavel.</p> <p>Het vloerpeil van het gelijkvloers (of 0-pas) bevindt zich op max. 0m80 boven het peil van de as van de voorliggende weg,</p> <p>Wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 0m80 hoger of lager ligt dan het peil van de as van de voorliggende weg, dienen bijzondere maatregelen genomen te worden opdat de inplanting van de constructie, qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt ten opzichte van het straatbeeld in het algemeen.</p>
	<p>Bouwen op de perceelsgrens</p>
<p>De constructies in de achtertuinzone zijn nooit hoger dan 3m50 tenzij in de bijzondere bepalingen een afwijking wordt toegestaan.</p> <p>Bij het eventueel verder opbouwen van een mandelige muur op de perceelsgrens wordt steeds een staat van bevinding van de bestaande toestand opgemaakt voor aanvang van de werken. De aansluiting op de bestaande dakafwerking en gevels gebeurt volledig op kosten van de opbouwende.</p>	<p>De plaatsing van constructies op of tegen de perceelsgrens is enkel toegelaten binnen de zone voor hoofdgebouw en de zone voor bijgebouwen.</p> <p>De volumes die getekend zijn tegen een perceelsgrens worden steeds gerealiseerd op eigen terrein in gevelmaterialen die een uniforme samenhangende beeldkwaliteit nastreven met de volumes op het belendend kavel.</p> <p>In de zone voor achtertuin kunnen opgaande constructies (m.u.v. afsluitingen) enkel toegelaten worden binnen de zone voor bijgebouwen zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>In de voortuin en de bouwvrije zijtuinstrook kunnen geen opgaande constructies opgericht worden die steun vinden aan de grond.</p>

1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen				
<p>De groene afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op het eigen kavel en het belendende kavel, versterken het groen als drager voor de verkaveling en bewerkstelligen een landschappelijke verankering met het parkgebied.</p> <p>Volgende afsluitingen zijn toegelaten: vegetatieve afsluitingen: streekeigen hagen en draad met palen en klimop begroeiing:</p> <table border="1" data-bbox="210 770 1057 991"> <tr> <td data-bbox="210 770 658 839"><i>Carpinus Betulus</i></td> <td data-bbox="669 770 1057 839"><i>Crataegus Mongyna</i></td> </tr> <tr> <td data-bbox="210 839 658 991"></td> <td data-bbox="669 839 1057 991"></td> </tr> </table> <p>niet – vegetatieve afsluitingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - draad met metalen palen zonder klimop begroeiing kunnen als afscherming enkel toegelaten worden achter de voorgevelbouwlijn zodat er geen visuele obstakels ontstaan vanuit het openbaar domein maar wel voldoende privacy kan gerealiseerd worden tussen de woningen onderling . - een muur in metselwerk wordt toegelaten thv de mandelige muren bij halfopen bebouwing tot max. 4 m achter de achtergevelbouwlijn om zo voldoende privacy op het terras in de achtertuin te verzekeren bij geschakelde woningen aansluitend aan de woning/leefruimten. 	<i>Carpinus Betulus</i>	<i>Crataegus Mongyna</i>			<p>Afsluitingen</p> <p>Alle afsluitingen tussen percelen of naar het openbaar domein worden enkel gerealiseerd in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting,...) met een snoeihogte van max. 2m00 of een draadafsluiting met klimop met een hoogte van max. 2m00 tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>In de zone voor voortuinen zijn enkel vegetatieve afsluitingen toegelaten met een hoogte van max. 1m20, tenzij in de bijzondere bepalingen anders bepaald is of wanneer op het verkavelingsplan hier een zone voor voortuinen met specifieke voorschriften van toepassing is.</p> <p>Binnen de groenzone voor hagen, op de loten 1 tem 12 wordt een streekeigen haag aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning</p> <p>Op lot 5 moet op 0,5m (en over de volledige lengte) van de gemeenschappelijke perceelsgrens met de tuin van de woning met adres Boommeerstraat 36 een inheemse haag aangeplant en in stand gehouden worden. De aanplant gebeurt binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning op lot 5.</p> <p>Op de loten 4, 8 en 12 moet ter hoogte van de rooilijn verplicht een inheemse haag aangeplant en in stand gehouden worden. De aanplant gebeurt binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de afzonderlijke woningen op de respectievelijke loten.</p>
<i>Carpinus Betulus</i>	<i>Crataegus Mongyna</i>				
					

	<p>Een muur in metselwerk kan enkel over max. de eerste 4 m achter de achtergevel (op de gemeenschappelijke perceelsgrens bij geschakelde bebouwing), of op de laterale perceelsgrens tussen de voor- en achtergevel, toegelaten worden mits akkoord van belendende buur om de privacy te garanderen indien deze naar vormgeving en materiaalgebruik een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormt met het hoofdgebouw.</p> <p>Enkel bij geschakelde bebouwing kunnen ter hoogte van de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrens achter de achtergevel niet-vegetatieve afsluitingen in de vorm van houten panelen geplaatst worden op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de afsluitingen worden opgericht in een duurzame houtsoort • de afsluitingen worden geplaatst achter de achtergevel • de afsluitingen een geïntegreerd onderdeel zijn van de tuinaanleg en worden geplaatst in functie van de vrijwaring van de onderlinge privacy. <p>Alle andere afsluitingen tussen percelen of naar het openbaar domein worden enkel gerealiseerd in streekeigen groenelementen (hagen, streekeigen beplanting,...) met een snoeihoogte van max. 2m00 of een draadafsluiting met klimop met een hoogte van max. 2m00 tenzij anders bepaald in de bijzondere bepalingen.</p> <p>Niet-vegetatieve afsluitingen kunnen niet gebruikt worden als afsluiting ter hoogte van perceelsgrenzen tussen private eigendommen en het openbaar domein.</p>
	<p>Reliëf</p>
<p>De overgang naar de belendende percelen dient op een natuurlijke of landschappelijk geïntegreerde manier te gebeuren en dient aangetoond te worden door de opmaak van een bij de bouwvergunning gevoegd</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden tot een minimum beperkt en zijn enkel toegelaten om de integratie van het gebouw in het bestaande terrein ruimtelijk mogelijk te maken voor zover ze in hun directe omgeving verantwoord zijn en mits</p>

<p>tuinplan. Er mogen onder geen beding lasten afgewenteld worden op belendende percelen.</p>	<p>grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p>
	<p>Bepanting</p>
	<p>Teneinde een landschappelijke overgang naar het openbaar domein of het groengebied (loten 14A/B) te bewerkstelligen, sluit de bepanting op het privaat domein grenzend aan het groengebied dat ingelijfd wordt bij het openbaar domein hier landschappelijk op aan. Onderstaande lijst geldt als leidraad voor de toe te passen bomen: Kleine bomen: Amelanchier arborea 'Robin Hill', acer pseudoplatanus 'brilliantissimum', Amelanchier laevis 'Ballerina', Malus 'Adams', Malus 'Almey', Malus 'White Angel', Prunus subhirtella 'Dahlem', Prunus 'Pandora',...</p>
	<p>Parkeren</p>
<p>Parkeerplaats is een verzamelnaam voor autobergplaatsen en standplaatsen.</p> <p>Autobergplaats: een gesloten garage of open plaats in een overdekte ruimte, die daartoe speciaal is aangelegd en uitgerust (vb. garage of carport).</p> <p>Standplaats: elk terrein dat specifiek is aangelegd voor het plaatsen van een voertuig.</p>	<p>Bewonersparkeren ééngezinswoning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor elke woning dient minstens 1 autostandplaats voorzien te worden op het eigen perceel in de vorm van een landschappelijk geïntegreerde parkeerplaats of een carport. - Voor een ééngezinswoning in open bebouwing geldt de verplichting dat de autobergplaats(en) onafhankelijk van elkaar moeten kunnen functioneren. - Indien naast wonen nog andere bestemmingen op het perceel aanwezig zijn dan moet in functie van de aard en de omvang van deze bestemming het aantal parkeerplaatsen aangepast te worden. - In functie van de inpassing van een vrij beroep wordt per 50 m² oppervlakte voor een vrij beroep minstens 1 parkeerplaats extra op eigen terrein voorzien. - De parkeerplaatsen blijven steeds behoren bij de functie waarvoor ze aangelegd werden en mogen derhalve niet apart verkocht

	<p>worden.</p> <p>Bezoekersparkeren</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per 3 wooneenheden wordt bijkomend één parkeerplaats voor bezoekers voorzien worden. De bezoekersparkings dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden in het domein dat later overgedragen wordt naar het openbaar domein. <p>Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet een nota gevoegd worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - waaruit blijkt dat aan het vereiste aantal parkeerplaatsen is voldaan. - Een aanduiding op een grondplan van de genummerde parkeerplaatsen, de afmetingen van de parkeerplaatsen, eventuele hellingsgraad en hellingslengte en de toegangen met hun afmetingen.
	<p>Inritten</p>
<p>Ondergronds parkeren wordt gezien de beperkte oppervlakte van de kavels en de kenmerken van de ondergrond niet toegelaten.</p>	<p>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. Ondergrondse garages worden niet toegelaten.</p> <p>Zowel bij het ontwerpen van de woning als het inrichten van de buitenaanleg i.f.v. het stallen van voertuigen moet er maximaal rekening gehouden worden met de voorziene inritten. Per woongebouw (grondgebonden eengezinswoning of meergezinswoning) wordt slechts één inrit toegelaten.</p>

1.6 Hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen worden voorzien conform de geldende wetgeving. Er wordt rekening gehouden met het gegeven dat wetgeving kan wijzigen of vervangen worden.</p>	<p>Hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen worden voorzien conform de geldende wetgeving.</p> <p>Alle verhardingen op het privaat lot dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen toegepast met een brede voeg. Niet waterdoorlatende materialen van de terrassen mogen een maximum oppervlakte van 30 m² hebben.</p> <p>Het is verplicht hemelwater van daken op te vangen en te hergebruiken. De hemelwatersystemen dienen over te storten in het gescheiden stelsel.</p>

1.7

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om te voorkomen dat het straatbeeld gekenmerkt wordt door reclameborden is enkel publiciteit mogelijk op of haaks op het gevelvlak. Daarnaast is de oppervlakte beperkt mits de reclame geen geïntegreerd geheel vormt met het raampartij.</p>	<p>Niet zaak gebonden publiciteit wordt niet toegelaten.</p> <p>Zakelijk gebonden publiciteit wordt enkel toegestaan op het gevelvlak of haaks op het gevelvlak met een totale oppervlakte van 0,20 m² en een maximale hoogte van 0m40 binnen het gevelvlak tot op 2m20 boven het maaiveld. Uitzondering hierop vormt publiciteit dat qua vormgeving een geïntegreerd geheel vormt met het raampartij.</p> <p>Flits- of knipperlichten, lichtkranten, lichtbakken of laserverlichting en publiciteit op palen zijn niet toegestaan.</p>

DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN

2. BEPALINGEN VOOR DE BEBOUWDE RUIMTE

Bescheiden last: de bescheiden last moet gerealiseerd worden op de loten 2, 3, 9 en 12.

2.1 Zone voor hoofdbouw – type 1 (loten 1 tem 3, 5 tem 7, 9 t.e.m. 11)

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
Gezien de ruimtelijke situering in het verkaveling en in functie van het verzekeren van een maximale woonfunctie wordt enkel een vrij beroep als nevenbestemming toegelaten over max. 50% van de volledige netto-vloeroppervlakte van het gelijkvloers en op voorwaarde dat het bezoekersparkeren ifv het vrije beroep à rato van 1 pp /50 m ² netto-vloeroppervlakte ifv het vrije beroep wordt ingepast op eigen terrein.	<p>Hoofdbestemming: wonen in de vorm van grondgebonden ééngesinswoning.</p> <p>Nevenbestemming: enkel vrije beroepen over max. 50% van de volledige netto-vloeroppervlakte van het gelijkvloers op voorwaarde dat het bezoekersparkeren à rato van 1 pp /50 m² vloeroppervlakte ifv het vrije beroep wordt ingepast op eigen terrein.</p> <p>Op lot 5 bevinden de leefruimtes (living, keuken, eetplaats, ...) zich verplicht op de gelijkvloerse verdieping.</p>

2.1.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Bouwvorm
Om naar een gerichte wooninbreiding te gaan wordt hier gekozen voor een open en halfopen bebouwing die goed aansluit bij de residentiële bebouwing in de directe omgeving.	<p>Grondgebonden ééngesinswoning in open bouwvorm op de loten 1, 5 en 11 op min. 5m00 van de laterale perceelsgrens.</p> <p>Grondgebonden ééngesinswoning in halfopen bouwvorm op de loten 2, 3, 6, 7, 9 en 10 op min. 5m00 van de vrijblijvende laterale perceelsgrens.</p> <p>Enkel ter hoogte van lot 1 wordt op <u>minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens</u> met het belendende openbaar domein gebleven.</p>

	Inplanting gebouwen (zie ook art 1.4)
<p>De inplanting van het bouwkader is ingegeven i.f.v. het verzekeren van maximale privacy en bezonning naar de belendende bouwpercelen, een minimale afstand van 5m00 tov de laterale perceelsgrenzen en het behoud van een voldoende tuindiepte van min. 10m00.</p> <p>De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in een residentiële setting met max. 2 bouwlagen en een hellend of plat dak. Deze verschijningsvorm wordt in de zone voor hoofdgebouw -type 1 doorgetrokken in de vorm van max. 2 bouwlagen waarbij zowel een plat als hellend dak mogelijk is.</p> <p>De verschijningsvorm en het gabarit moeten aansluiten op de belendende buur om op deze manier een kwalitatieve beleving en een samenhangend gebouwd geschakeld volume te verzekeren.</p> <p>De dakvorm en de dakhelling van de eerst vergunde woning bij het oprichten van geschakelde halfopen bebouwing is bepalend voor degene die erop aansluit waardoor er steeds een ruimtelijke aansluiting op de reeds vergunde woning verzekerd is.</p>	<p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor 'Zone voor hoofdgebouw – type 1' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Daar waar de hoofdvolumes geschakeld worden ifv halfopen bebouwing moet de verschijningsvorm en het gabarit (dakvorm, dakhelling en kroonlijsthoogte) in overleg en met goedkeuring van de belendende buur gevolgd worden en dient het materiaalgebruik in architecturale samenhang gebracht met de belendende buur aan de mandelige zijde.</p> <p>Bij de halfopen bebouwing wordt de dakvorm van de geschakelde bouwvolumes maximaal op elkaar afgestemd. De nok moet evenwijdig liggen met de rooilijn van het voorliggend openbaar domein. De dakvorm en dakhelling wordt vastgelegd in de eerste vergunning die voor het oprichten van de woningen in halfopen verband wordt afgeleverd.</p>
	Afmetingen
<p>De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in een residentiële setting met max. 2 bouwlagen en een hellend of plat dak. De verschijningsvorm in de zone voor hoofdgebouw -type 1 sluit hierop aan door tevens max. 2 bouwlagen met zowel een plat als hellend dak mogelijk te laten en dit om een ruimtelijke inpassing mogelijk te maken met de directe omgeving.</p>	<p>Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand van maximaal 6m50 ten opzichte van de as van voorliggende weg/woonstraat en een nokhoogte van maximaal 5m00 boven de dakrand voor hellende daken en max. 7m00 ten opzichte van de as van voorliggende weg bij platte daken.</p> <p>Maximale bouwbreedte en maximale bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

	<p>Daken</p>
<p>Een private buitenruimte op verdiep aan de achterzijde wordt niet toegelaten in functie van de privacy van de achtertuinen van de achterliggende kavels en ifv. de oriëntatie. De vrijheid tussen plat of hellend dak wordt gelaten ifv de bestaande bebouwing in de directe omgeving en een ruimtelijke aansluiting te krijgen op de reeds bestaande bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: voor het hoofdvolume geldt een plat dak of zadeldak, waarbij de dakhelling evenwijdig met de rooilijn komt te liggen - De dakhelling bij hellende daken is gesitueerd tussen min. 35° en max. 45° met een maximale nokhoogte van 5m00 boven de dakrand. - In het dakvolume mag slechts één laag ingericht worden en dit enkel in functie van private lokalen horende bij de woonfunctie, zoals slaapvertrekken en sanitaire ruimten, ... - Bij halfopen bebouwing sluit het dakvolume thv de mandelige muur aan op de dakvorm van de reeds vergunde woning. <p>Op het lot 5 kan enkel een woning met een plat dak worden opgericht.</p>
	<p>Materiaalgebruik</p>
<p>De gebouwen op de diverse loten mogen in ruimtelijke en architecturale uitstraling met elkaar verschillen.</p> <p>Per geschakeld bouwvolume bij halfopen bebouwing wordt het materiaalgebruik en de architectuurstijl steeds in een context van één ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel bekeken..</p>	<p>De gevelmaterialen bestaan uit minstens 70% uit baksteenmaterialen. Max. 30% van de gevel mag in ondersteunende volwaardige gevelmaterialen die door hun gebruik in de gevelopbouw in verschijningsvorm op elkaar zijn afgestemd en de hoofdvolumes als één samenhangend architecturaal geheel overkomen.</p> <p>Bij geschakelde hoofdvolumes wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. De geschakelde hoofdvolumes komen naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over.</p>

3. BEPALINGEN VOOR DE NIET BEBOUWDE RUIMTE

3.1 Zone voor voortuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Inrichting
De verharding wordt in functie van het toegang nemen tot de woning of overdekte autostaanplaats (luifel), het oplossen van het parkeren op eigen terrein en, gezien de oriëntatie, de mogelijke inpassing van een terras beperkt tot max. 70% in waterdoorlatende materialen.	<p>Inrichting als private voortuin.</p> <p>Verharding in de vorm van duurzame en maximaal waterdoorlatende materialen worden enkel toegelaten in functie van het toegang nemen tot de woning of overdekte autostaanplaats (luifel) met een breedte van max. 3m50 én de inpassing van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen. In functie van het organiseren van voldoende parkeren op eigen terrein worden verhardingen toegelaten voor max. 60% van de volledige zone met een maximum van 40 m². Indien een vrij beroep gevestigd is op het lot wordt bijkomend max. 30 m² toegelaten.</p> <p>De overige oppervlakten worden ingericht met gras, bodembedekkers en heesters.</p> <p>Gebouwen worden niet toegelaten.</p> <p>Om de privacy in de private buitenruimte te maximaliseren worden haagbeplantingen toegelaten.</p>

3.2 Zone voor achtertuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Bestemming
	<p>Hoofdbestemming: privétuinen ter ondersteuning van de woonfunctie.</p> <p>Nevenbestemming: bestemmingen ondersteunend aan de hoofdbestemming. Het parkeren van de wagen in de vorm van een</p>

	<p>landschappelijk ingepaste open staanplaats is enkel toegelaten op de loten 4, 8 en 12.</p> <p>In de achteruitbouwstrook van de loten 4,8 en 12 kunnen geen vrijstaande constructies (bijgebouwen) opgericht worden tussen de nieuwe rooilijn en de zuidelijke gevel van de loten 4,8 en 12.</p>
	<p>Inrichting</p>
<p>Verharding wordt hier beschouwd als duurzame en waterdoorlatende verharding in de vorm van kleinschalige materialen. Zeer beperkt ter hoogte van terrassen of ter hoogte van een landschappelijk geïntegreerd zwembad of spelaccommodatie kan niet waterdoorlatende verharding toegelaten worden.</p>	<p>Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als landschappelijk aangelegde tuin. Minstens 2/3 van de totale zoneoppervlakte van het perceel achter de achtergevelbouwlijn dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.</p> <p>Binnen de 'Zone voor achtertuinten' achter de achtergevelbouwlijn worden constructies (in de vorm van tuinbergingen, hobbyserres, schuilhokken voor huisdieren of kleinvee) toegelaten met een totale oppervlakte van max. 5 m²/are van het volledige lot met een maximum van 12 m²/lot voor alle loten. Het betreft constructies van max. 1 bouwlaag van max. 3m00 bouwhoogte met plat dak voor de loten 4,8 en 12 en hellend of plat dak voor de overige loten. Deze constructies worden minstens op 1m00 van de perceelsgrens geplaatst of gekoppeld aan een bestaande blinde gevel</p> <p>Constructies (m.u.v. schuilhokken voor huisdieren of kleinvee) kunnen enkel opgericht worden binnen de zones voor bijgebouwen zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook kunnen geen opgaande onstructies opgericht worden die steun vinden aan de grond.</p>

	afsluitingen
	Zie art. 1.5.
	hagen
	Zie art. 2.5
	niet bebouwbare zone
Gelet op de stedenbouwkundige verordening betreffende de bouwvrije strook (BD 4 februari 2016) wordt consequent de zijtuinstrook bouwvrij gehouden. Gelet op het feit dat er in Genk niet toegestaan wordt dat er constructies worden opgericht in de bouwvrije zijtuinstrook tot op 5m van de laterale perceelsgrenzen, om zo minimum 10m tussenafstand tussen de gebouwen te behouden worden deze bouwvrije zones expliciet vastgelegd op het verkavelingsplan.	Binnen de zone voor achtertuinen thv de laterale zijtuinstroken, tussen de voorgevelbouwlijn en de maximale achtergevelbouwlijn, wordt een niet bebouwbare zone verplicht.

3.3 Groenzone voor hagen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	Bestemming
Het betreft de aanplanting van een streekeigen haag conform de vegetatieve afsluitingen conform art. 1.5.	Groenscherm in de vorm van natuurlijke streekeigen hagen.
	Inrichting
De haagaanplanting ondersteunt de privacy naar de leefvertrekken in de woning en de zone voor achtertuinen. Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen	Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de tuinafscherming te verzekeren worden op plaatsen waar directe inkijk in de zone voor achtertuinen mogelijk is vanuit aangrenzende burens en/of het openbaar domein binnen de verkaveling een aanplanting van een uniforme haag met een max. hoogte van 2m00, verplicht bij het

<p>het private tuinen onderling.</p>	<p>afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Deze hagen worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning. De hagen worden op minstens 50 cm van de gemeenschappelijke perceelsgrens ingeplant en kunnen ondersteund worden door een landschappelijk geïntegreerde afsluiting van geplastificeerde staaldraad. Daar waar afschermingen worden aangebracht in de zone voor voortuinen of op grens van de zone voor achtertuinen en de zone voor voortuinen dient deze afscherming tevens te bestaan uit de aanplanting van een uniforme haag.</p>
--------------------------------------	---

3.4 Groengebied (loten 14A en 14B)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>De groengebieden vormen onderdeel van het openbaar domein binnen de nieuw bepaalde rooilijn. Het betreft een groengebied dat als overgangszone tussen de Maaseikerbaan en de verkaveling functioneert en daarnaast een zone waarin een kwalitatieve fiets- en voetgangersontsluiting of een hemelwaterbuffering belendend aan de Maaseikerbaan kan gerealiseerd worden. Het groengebied krijgt haar openbaar karakter door na aanleg in te lijven bij het openbaar domein.</p>	<p>Bestemming</p> <p>In de zone zijn alle werken , handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de publieke ruimte, voor de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg, straatmeubilair en infrastructuurwerken ifv de Maaseikerbaan alsook de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de nodige hemelwaterbuffering en fiets- en voetgangersverbindingen.</p>

3.5 Zone voor wegenis

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Deze zone moet de aanleg van een openbaar domein met een gemengde afwikkeling van allerlei verkeersstromen toelaten: voetgangers, fietsers, auto's. Hierbij is bijzondere aandacht gewenst voor het langzame verkeer.</p>	<p>Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van alle infrastructuur noodzakelijk voor een functionele en duurzame verkeersafwikkeling voor alle weggebruikers. Delen worden ingericht als spel- en verblijfsgebied en als zones voor de inpassing van het bezoekersparkeren.</p>

Voor de bewoners van dit nieuwe woonerf is een openbaar domein met de nadruk op verblijfskwaliteit zeker gewenst. Er wordt gestreefd naar een inrichting van het openbaar domein waarbij het verblijfskarakter wordt ondersteunt en waarbij de inrichting volledig gebeurt ifv bestemmingsverkeer.

De zone is bestemd voor het bestemmingsverkeer en de hiervoor noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Eveneens is het mogelijk om binnen deze zone parkeerplaatsen en infrastructuur voor hemelwaterbuffering of –infiltratie, collectieve huisvuilophaling,.... aan te leggen.