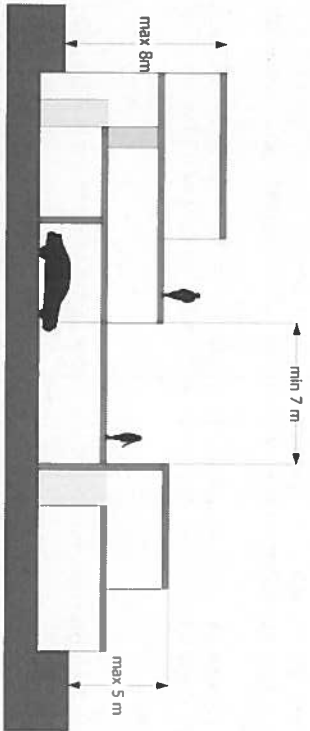
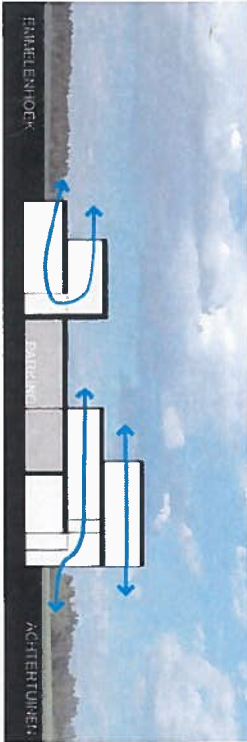


Informatief	Essentiële aspecten	Verordnend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>De zone omvat een gebied dat kan gezien worden als de afwerking van de recente woonwijk vanaf de Sleutjes langs de Emmelenhoek. Doorheen het gebied loopt de Erbbeek die als natuurlijk structurerend element fungeerde voor de ontwikkeling van de zone. Het terrein is reeds ontsloten en omgeven door residentieële bebouwing. De zone wordt aangeduid als strategisch woonproject omwille van de ligging aansluitend bij het centrum met het oog op een optimale invulling van de zone om de kern te versterken.</p> <p>Gelet op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, ligt een invulling met grondgebonden éengezinswoningen voor de hand. Het relatief brede perceel met variërende bouwdiepte bemoeilijkt een efficiënt ruimtegebruik met klassieke woontypes.</p> <p>Daarom worden voor deze bestemmingszone compacte grondgebonden woontypes uitgewerkt die optimaal gebruik maken van de beschikbare ruimte.</p> <p>Bovendien wordt met dit project de leemte op het vlak van compacte grondgebonden éengezinswoningen in Hamont-centrum gedeeltelijk ingevuld. Momenteel maken vrijstaande villa's en appartementen immers het merendeel van het woonaanbod uit.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontwikkelen als kernversterkend woongebied</li> <li>- Andere functies beperken</li> </ul>	<p>Artikel 12 Zone voor Strategisch Woonproject 4.</p> <div style="border: 2px solid black; padding: 5px; text-align: center; width: fit-content; margin: 10px auto;"><b>SWP IV</b></div> <p>De bestemming van deze zone is wonen in de vorm van één- of meergezinswoningen. De zone is aangeduid in functie van het ontwerpen en realiseren van een samenhangend woonproject.</p> <p>Als ondergeschikte bestemming zijn in deze zone enkel vrije beroepen toegelaten.</p> <p>Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing</b></p> <p>Voor deze bestemmingszone wordt voorgesteld om te bouwen in twee ordes, waardoor de grote perceelsdiepte optimaal ingevuld kan worden. Dit vereist echter een organisatie van de woningen waarbij gebruik gemaakt wordt van een collectieve ontsluiting en parkeeroplossing.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inzetten van éengezinswoningen om de leemte in het huidige aanbod in te vullen</li> <li>- inrichtingsstudie</li> </ul>	<p>De zone kan niet in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Er moet bij de ontwikkeling van de zone een inrichtingsstudie opgesteld worden voor de inrichting van de gehele zone die de vergunningverlenende overheid moet</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordening
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>De realisatie van de zone kan daarom niet gefaseerd verlopen. Gelet op de specifieke bouwtypologie en de gebundelde oplossing voor parkeren zorgen ervoor dat het project in een geheel dient uitgevoerd te worden. De ontwikkeling van het project in deze zone dient te voldoen aan een aantal criteria en randvoorwaarden. Dit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk aangetoond worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inzetten van specifieke woontypes om optimaal ruimtegebruik mogelijk te maken</li> <li>- Straatbeeld afwerken</li> <li>- Zongerichte terrassen</li> <li>- Bouwdiepte beperken</li> </ul>	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>toelaten de goede ruimtelijke ordening van de zone te beoordelen. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een opmeting gebeuren waarbij naast de juiste afmeting van de zone ook de bestaande groenstructuren worden aangegeven. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) pro rata voldaan werd aan de opgelegde bebouwingspercentages en andere randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten mits ze voldoen aan de volgende voorschriften:</p> <p><u>Hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de deelzone is enkel wonen als hoofdbestemming toegelaten. De zone moet ingericht worden als een samenhangend woonproject. Als ondergeschikte bestemming zijn enkel vrije beroepen toegelaten.</li> <li>- De B/T is maximaal 0,40</li> <li>- Binnen de deelzone zijn minimaal 6 en maximaal 13 woongelegenheden toegelaten.</li> <li>- In de deelzone zijn enkel grondgebonden woningen toegelaten. Het maximaal aantal wooneenheden per gebouw mag niet meer bedragen dan de bruto vloeroppervlakte van het woongedeelte van het gebouw gedeeld door 100m<sup>2</sup>. Er kan van de gemiddelde grootte van 100 m<sup>2</sup> meter afgeweken worden enkel wat betreft de woonbestemming in functie van een specifiek doelgroepenbeleid. Dit kan enkel toegepast worden indien er een project gerealiseerd wordt door het gemeentebestuur of OCMW van Hamont-Achel of een sociale woonorganisatie.</li> </ul> <p><b>Woningen in eerste bouwwoorde:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de deelzone moeten verplicht minimaal 6 woningen gerealiseerd worden in halfopen bebouwing aansluitend aan de Emmelenhoek in overeenstemming met het straatbeeld. Deze woningen moeten met een halve verdieping onder het maaiveld uitgevoerd worden. De voordeur bevindt zich niet aan de Emmelenhoek maar aan de gemeenschappelijke binnenruimte. Een tweede toegang sluit rechtstreeks aan op het parkeerniveau.</li> <li>- Dakterrassen zijn verplicht aan de straatzijde. Deze terrassen moeten minimaal 18 m<sup>2</sup> groot zijn en aansluiten bij de leefruimte van de woning.</li> <li>- De bouwdiepte op verdieping is maximaal 10 meter.</li> </ul>



Informatief		Verordening
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> 	<p><b>Essentiële aspecten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwhoogte beperken</li> <li>- Tweede bouwwoorde realiseren</li> <li>- Gemeenschappelijk parkeren</li> </ul>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 1,5 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 5 m en verplicht plat dak.</li> <li>- Om privacyhinder te vermijden mogen in de gevel die gericht is naar de aanpalende eigendommen gelegen langs de Sleutjes enkel lichten voorzien worden zodat er geen rechtstreekse inijk in de tuinen mogelijk is.</li> <li>- Om privacyhinder te vermijden moeten de hoofdgebouwen op minimaal 8 meter afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende eigendommen gelegen langs de Sleutjes ingeplant worden.</li> </ul> <p><b>Woningen in tweede bouwwoorde:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de deelzone moeten de overige woningen in tweede bouwwoorde gerealiseerd worden ten opzichte van de Emmelenhoek waardoor een semipublieke ruimte ontstaat tussen de woonvolumes. De voordeur bevindt zich aan de gemeenschappelijke binnenruimte. Een tweede toegang sluit rechtstreeks aan op het parkeerniveau.</li> <li>- De gebouwen moeten worden opgericht in gesloten bebouwing.</li> <li>- Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2,5 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 8 m en verplicht plat dak.</li> <li>- De bouwdiepte van de bovenste bouwlaag is in totaliteit maximaal 12 meter, de bouwdiepte van de eerste verdieping is maximaal 14 meter, de onderste bouwlaag sluit aan op de parkeergarage.</li> <li>- Om privacyhinder te vermijden mogen in de gevel die gericht is naar de aanpalende eigendommen gelegen langs de Sleutjes enkel lichten voorzien worden zodat er geen rechtstreekse inijk in de tuinen mogelijk is.</li> <li>- Om privacyhinder te vermijden moeten de hoofdgebouwen in tweede bouwwoorde op minimaal 15 meter afstand van de perceelsgrenzen van de eigendommen gelegen langs de Sleutjes ingeplant worden. De afstand tot de overige niet gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 m.</li> <li>- Tussen de achterste perceelsgrenzen (bestaande of toekomstige) en het hoofdgebouw dient een afstand van minimaal 5 meter gevrijwaard te worden.</li> </ul> <p><b>Bijgebouwen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De toegelaten bijgebouwen worden niet meegerekend in de bebouwingsindex voor de deelzone.</li> <li>- Bijgebouwen zijn enkel toegelaten bij de woningen in tweede bouwwoorde met private tuin. Ze moeten opgericht worden achter (mogelijk aansluitend aan) het hoofdgebouw op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Bijgebouwen mogen dicht bij de perceelsgrenzen of op de perceelsgrenzen gebouwd worden of</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordening
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>In de bestemmingszone is op vraag van het stadsbestuur een afwateringsgracht gegraven. Deze gracht is een tijdelijke maatregel en vormt dan ook geen beperkende randvoorwaarde voor de invulling van de bestemmingszone.</p>	<p>- Semi private ruimte realiseren</p>	<p><b>Stedenbouwkundige voorschriften</b></p> <p>gekoppeld worden aan andere bijgebouwen mijs schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. In de bijgebouwen zijn geen woonvertrekken toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 30 m<sup>2</sup>.</li> <li>- De maximale kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3 m.</li> <li>- De maximale nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt 4,5 m met een vrije dakvorm (uitgezonderd afgeknotte dakvormen).</li> </ul> <p><i>Semi publieke ruimte en onbebouwde ruimte.</i></p> <p>De zone tussen de woningen moet uitgewerkt worden als een halfverheven binnenstraat die maximaal 1,8 meter boven het maaiveld ligt. Deze binnenstraat is verkeersvrij en minimaal 7 meter breed en zorgt voor de ontsluiting van de hoofdtoegangen tot de woningen. Via minimaal 2 doorsteken tussen de halfopen bebouwing kan deze ruimte aansluiten op de voorliggende openbare ruimte.</p> <p>Onder deze binnenstraat moet een parkeergarage voorzien worden die ontsloten wordt via een hellingbaan. Er moet minimaal één ondergrondse parkeerplaats per wooneenheid voorzien worden in de gemeenschappelijke parkeerruimte.</p> <p>Onbebouwde zones tussen het openbaar domein en de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen aansluitend op het openbaar domein. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden.</p>