

BUNDEL VAN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

SAMENVATTING TEN BEHOEVE VAN KOPERS - FEBRUARI 2013



■ Les Jardins de l'Herboriste



Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| WIE DOET WAT | 2 |
| A - ALGEMEEN | 3 |
| A.1. DIVERSE BEPALINGEN | 3 |
| A.2. RECLAME | 3 |
| A.3. METINGEN | 3 |
| B - DOEL | 3 |
| C – VERKAVELING | 4 |
| C.0. ALGEMEEN | 4 |
| C.1. BEBOUWBAAR GEBIED..... | 4 |
| C.2. VESTIGING..... | 4 |
| C.3. GARAGES VOOR VOERTUIGEN | 5 |
| C.4. NIVEAUS - OPHOGINGEN - UITGRAVINGEN | 5 |
| C.5. GEBIED VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN..... | 6 |
| C.5.1. AANLEGGEN VAN DE OMGEVING..... | 6 |
| C.5.2. GRASPERKEN, AANPLANTINGEN EN AFSLUITINGEN | 6 |
| C.5.3. TUINHUISJES | 7 |
| C.6. GEBOUWEN..... | 8 |
| C.7. DAKEN..... | 8 |
| C.8. MATERIALEN | 8 |
| C.8.1. OPSTANDEN EN ONDOORZICHTIGE PAREMENTEN | 8 |
| C.8.2. BUITENSCHRIJNWERK..... | 9 |
| C.8.3 DAKEN | 9 |
| C.8.4. DAKRAMEN | 10 |
| C.8.5. VERANDA'S..... | 10 |
| C.9. MUUROPENINGEN | 10 |
| C.10. BOUWPLAN | 10 |
| C.11 AFWATERING | 10 |
| D - WEGEN EN VOORZIENINGEN | 11 |
| E - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN | 11 |
| F - REGENPUTTEN | 11 |
| G. BOUWWERF | 12 |
| H. TRANSFORMATORHUISJE | 12 |

WIE DOET WAT

Beste klant,

Met plezier bevestigen wij dat wij u volledig ter beschikking staan voor de administratieve en commerciële opvolging van uw aankoop.

Om u een optimale dienstverlening te garanderen, verzoeken wij u contact op te nemen met de bevoegde verantwoordelijke, op basis van onderstaande lijst:

Projectontwikkelaar – verkoper: commerciële en administratieve opvolging



Adres:

PIERRE & NATURE BELGIQUE S.A.

Rue de la Warchenne 10
B-4960 MALMEDY

Contact:

**Mej. Darinka Kreutz
Mevr. Laurie Gentges**

Tel.: +32 80 77 16 65

E-mail: d.kreutz@piernat.com
l.gentges@piernat.com

www.piernat.com

Openingsuren: maandag – vrijdag: 8 - 12.30 uur en 14 - 17 uur

Projectontwikkelaar – ondernemer



Adres:

GEHLEN IMMO S.A.

Rue Auguste Dupont 22
B-4800 ENSIVAL

Contact:

Dhr. Laurent GOBLET

Tel.: +32 87 39 44 34

E-mail:

laurent.goblet@gehlenimmo.be

www.gehlenimmo.be

Landmeter



Adres:

Alfred JOSTEN

Messeweg 13
B-4760 BÜLLINGEN

Contact:

Dhr. Alfred JOSTEN

Tel.: +32 80 64 24 62

E-mail: alfred.josten@skynet.be

A - ALGEMEEN

Onderstaande bepalingen zijn een aanvulling op en een specificatie van een eventueel gemeentelijk stedenbouwkundig reglement.

Deze bepalingen zijn bedoeld om een woongeheel te vormen, dat zich in de site integreert, om een goede inrichting van de plaats, evenals de belangen van elke eigendom en van de gemeenschap te behouden.

A.1. DIVERSE BEPALINGEN

De naleving van de voorschriften uit dit bestek ontheft de kopers en hun rechthebbenden noch van de verplichting om te voldoen aan alle vereiste normen en regels op het vlak van techniek, hygiëne, comfort enz., noch van de naleving van alle geldende bepalingen (Burgerlijk wetboek, gemeentelijk reglement, ...). Voor alle onderwerpen die in deze voorschriften of in de stedenbouwkundige plannen niet bepaald zijn, geldt de regelgeving in het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Dat geldt met name voor de aanvragen, afwijkingen of wijzigingen van de stedenbouwkundige vergunning.

A.2. RECLAME

Alle reclame, behalve met betrekking tot het verkopen of verhuren van goederen in de verkaveling, is verboden.

Een uithangbord met de namen en het beroep van de eigenaar mag enkel aan de ingang van het perceel worden geplaatst en mag niet groter zijn dan 0,50 m².

De totale hoogte van het bord mag niet hoger zijn dan 2,50 m boven de grond.

A.3. METINGEN

De oppervlakte van de loten in het grondplan van de verkavelingsaanvraag is indicatief. De exacte oppervlakte van elk verkavelingslot wordt bepaald door de meting en de afbakening, uitgevoerd op kosten van de koper.

B - DOEL

De verkaveling is voorbehouden voor de bouw van permanente, residentiële eengezinswoningen.

Het is formeel verboden om drankwinkels, hotels of bedrijven, ongeacht van welke aard, op te richten, te vestigen of uit te baten. Eveneens verboden zijn instellingen die worden beschouwd als ongezond, gevaarlijk of hinderlijk.

Gebouwen voor gebruik door vrije, commerciële of ambachtelijke beroepen, die niet storend, niet vervuilend en niet luidruchtig zijn, zijn naast de hoofdfunctie van de woning toegelaten op de volgende voorwaarden:

- Ofwel is hun oppervlakte niet groter dan 50% van de effectief bebouwde oppervlakte op het lot;
- Ofwel moet een afwijking van de verkavelingsvoorschriften worden verkregen.
- Bovendien moet een voldoende aantal parkeerplaatsen (1 plaats per 40 m² bebouwde oppervlakte, bedoeld voor de andere activiteit dan bewoning) op het privéperceel voorzien zijn, bovenop deze vermeld in artikel C.3.

- Deze plaatsen zijn uitsluitend voorbehouden aan personenauto's en geïntegreerd in de bestemmingsplannen, die bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning worden gevoegd.

Eveneens verboden zijn wagenparken, het plaatsen van woon- of kampeerwagens, evenals opslagplaatsen, ongeacht van welke aard.

Het is ook verboden masten en dragers voor bovengrondse leidingen te plaatsen.

C – VERKAVELING

C.0. ALGEMEEN

Het hele gebied is onderverdeeld in verschillende zones en uitsluitend bedoeld voor eengezinswoningen.

Loten 12, 13, 14 en 15 zijn bestemd voor aaneengesloten woningen (verplichting tot mandeligheid bij het hoofdvolume), de andere voor afzonderlijke woningen.

De aaneengesloten woningen bij het hoofdvolume vallen onder één stedenbouwkundige vergunning om de samenhang van de mandelige gebouwen te waarborgen.

Wanneer de woningen aansluiten bij het bijvolume (zie punt C.2), moet de tweede stedenbouwkundige aanvraag aan de eerste aangepast worden (datum van indiening bij de gemeente).

Op elk lot is één permanente, residentiële eengezinswoning toegelaten.

Elke koper heeft echter de mogelijkheid om verschillende (al dan niet aangrenzende) loten te kopen en op elk ervan een gebouw op te trekken.

Het samenvoegen van aangrenzende loten om er één gebouw op te trekken, is toegelaten op de volgende voorwaarden:

- maximum twee loten,
- de bebouwbare gebieden worden samengevoegd tot één,
- maximum 2 permanente, residentiële eengezinswoningen op 2 samengevoegde loten.

C.1. BEBOUWBAAR GEBIED

Voor elk lot wordt in het bouwplan een 'bebouwbaar gebied' vastgelegd. Met 'bebouwbaar gebied' wordt het bebouwbare gedeelte van een lot bedoeld, d.w.z. de zone waarin de constructie moet komen.

De bebouwbare gebieden zijn vastgelegd in het plan en moeten strikt worden toegepast.

De maximale te bebouwen oppervlakte (vloeroppervlak) mag niet meer dan 20% van de totale oppervlakte van het perceel bedragen en mag nooit groter zijn dan 200 m².

C.2. VESTIGING

De op te richten gebouwen op de loten 1 tot 11 zijn constructies die bestaan uit een of meerdere aanpalende volumes.

Voor de loten 12, 13, 14 en 15 is de bouw van mandelige woningen voor het hoofdvolume verplicht per groep van twee eengezinswoningen, respectievelijk voor de loten 12 – 13 en de loten

14 – 15. Voor dergelijke mandelige gebouwen is een gemeenschappelijke aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning vereist.

In de zin van het Algemeen reglement inzake gebouwen in landelijke gebieden en met het oog op een harmonieuze, uniforme vormgeving van de verkaveling volgens de traditionele bouwwijze mogen de bijvolumes gebouwd worden:

- hetzij op een afstand van 2,00 meter van de zijgrenzen van de loten;
- hetzij op de grens van de eigendom, met schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de betrokken eigenaar van het naburige perceel;
- hetzij mandelig, op voorwaarde dat de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op alle gebouwen op de aanpalende loten.

Deze gebouwen mogen in geen geval voorkomen als een ongerechtvaardigde bestemming van de ruimte. Er wordt gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk wetboek inzake rechtstreekse en schuine uitzichten (art. 678 en 679).

De gevels worden architecturaal op dezelfde manier behandeld, maar geen enkele muur is toegelaten als mandelige wachtmuur.

C.3. GARAGES VOOR VOERTUIGEN

Voor loten 1 tot 7 bevindt de toegang tot een eventuele garage of carport zich verplicht gelijkvloers vanaf de openbare weg, de hellingshoek mag de eerste vijf meter niet meer dan 4% bedragen, gemeten vanaf de in het plan bepaalde rooilijn.

Bovendien moeten (daarbovenop of in de plaats van een garage of carport) op elk perceel buiten 2 parkeerplaatsen voor voertuigen worden voorzien.

C.4. NIVEAUS - OPHOGINGEN - UITGRAVINGEN

Ophogingen/uitgravingen zijn beperkt om het natuurlijke terrein achter de gevel aan de straatkant zo veel mogelijk te behouden.

Voor loten 1 tot 7 bevindt de toegang tot de percelen zich op het niveau van de wegberm. Ophogingen en/of uitgravingen aan de zijkant zijn toegelaten in de welbepaalde zone tussen de straat en de gevel aan de straatkant om een toegang en parkeerplaatsen aan te leggen.

Om deze ophogingen tegen te houden, mogen begeleidende muren worden opgetrokken vanaf de grens van de eigendom aan de straatkant en op minstens 300 cm van de zijgrenzen. Het parement van deze muren is hetzelfde als dat van de woning, ofwel van begroeid beton, ofwel van begroeide schanskorven.

Op het niveau van de gegroepeerde toegangen worden de ophogingen en/of uitgravingen verlengd tot de zijgrens zodat de 2 opgehoogde en/of uitgegraven zones verbonden worden.

Buiten de toegangszones wordt het natuurlijke reliëf van de bodem zo weinig mogelijk gewijzigd.

De toegangen tot de loten 8 en 9, 10 en 11, 12 en 13, 14 en 15 worden per 2 gegroepeerd. De helling is beperkt tot 4% van de vastgelegde rooilijn, bepaald door een evenwijdige lijn op een afstand van 9 m van de as van de weg.

Het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning dient de topografische wijzigingen van het terrein te vermelden. Wijzigingen van het bodemreliëf als ophoging of uitgraving in een strook van 50 cm langs de zijgrenzen van de percelen zijn niet toegelaten,

tenzij bij een gegroepeerde toegang (zie hierboven) of bij toestemming tussen de betrokken eigenaars.

Aanberming op minder dan 2,00 m van de achtergrens van het perceel is niet toegelaten.

Grond van uitgravingen voor gebouwen en/of het aanleggen van de omgeving en terrastuinen mag niet op de percelen gedeponeed worden. Deze grond moet worden verwijderd.

C.5. GEBIED VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIJEN

Het gebied voor binnenplaatsen en tuinen wordt bepaald door de niet-bebouwbare zone van de loten. Dat gebied is hoofdzakelijk voorzien voor beplanting en gras.

C.5.1. AANLEGGEN VAN DE OMGEVING

Om de aanleg uit te voeren, wordt rekening gehouden met de regelgeving in het Besluit van de Waalse Regering van 10 juni 1999, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 augustus 1999.

Binnen de grenzen van het woongebied en conform punt C.4 zijn toegelaten:

- bodemaanleg in overeenstemming met de bestemming van het gebied, door het aanleggen van terrassen, bloempotten, waterpartijen en decoratie. Het oppervlak van deze constructies is minder dan 25 m²;
- het plaatsen van tuinmeubelen, zoals banken, tafels, stoelen en open haard, met een maximale hoogte van 2,50 m;
- kooien en hokken voor huisdieren moeten zich op meer dan 3 meter van de grens bevinden (maximumoppervlakte 12 m²);
- een openluchtzwembad, niet hoger dan 60 cm boven de bestaande bodem en met een maximumoppervlakte van 75 m². In de verkaveling is geen enkele constructie in de hoogte toegelaten, zoals een solardome, telescoopkoepel of veranda, bedoeld als beschutting voor het zwembad;
- zonnepanelen (maximum 6.00 m²), indien deze in het bestaande bodemreliëf en/of door lokale plantensoorten geïntegreerd zijn. In geen enkel geval mogen deze schaduw werpen op het aangrenzende perceel;
- een compostbak aan de achterzijde van het perceel, minstens één meter verwijderd van de zij- en achtergrenzen, is toegelaten. In deze strook van een meter bevinden zich planten, zodat de compostbak zoveel mogelijk aan het zicht van de bureu onttrokken wordt. Maximaal volume: 1.00 m³ per perceel tot 500 m² (+ 1.00 m³ extra per 500 m² bijkomend gebied);
- hangende terrassen of terrassen op pijlers zijn verboden. De terrassen bevinden zich zo dicht mogelijk bij het natuurlijke terrein of respecteren de regelgeving inzake ophogingen en uitgravingen.

C.5.2. GRASPERKEN, AANPLANTINGEN EN AFSLUITINGEN

De onbebouwde gebieden van de loten vormen de omgeving. Deze wordt aangelegd als tuin, met struiken en grasperken. De nieuwe aanplantingen mogen in het volwassen stadium niet groter dan 5 meter worden.

In deze zones mogen muren van 100 cm boven de grond aangelegd worden om terrastuinen te creëren. Het parement van deze muren is hetzelfde als dat van de woning, ofwel van begroeid beton, ofwel van begroeide schanskorven.

De achterzijde van elk perceel moet beplant worden met een dichte vegetatie, die 'natuurlijke' zones tussen de verschillende loten creëert.

Toegestane soorten zijn hogen en inlandse bomen.

De keuze voor plaatselijke soorten gebeurt op basis van bijlage II van het Besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007.

De beplanting is conform de ministeriële omzendbrief van 14 november 2008.

De maximumhoogte van de beplanting en de afstand tot de woning worden berekend in functie van de zoninval en de schaduw (geen schaduw op de bebouwde zone van de aangrenzende percelen).

De plaats van de beplanting (bomen en hagen, te behouden of aan te planten) wordt aangeduid op het inplantingsplan, dat aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning wordt toegevoegd.

Bestaande bomen en hagen worden behouden en onderhouden in hun huidige ontwikkeling, zonder beperking van hun hoogte.

Op elk perceel moeten sierbomen en regionale loofbomen staan en minstens één hoogstam per 200 m² bruto perceel. Deze beplanting moet aan de bepalingen van het veldwetboek voldoen.

Het gaat om NIET-GROENBLIJVENDE beplanting, behalve voor de beplanting die geen schaduw werpt op een gebouw van de verkaveling.

De toegangsdreven en -paden tot het gebouw worden uitgevoerd hetzij in natuurlijke straatsteen, hetzij in betonnen straatsteen met een gelijkaardig uitzicht als natuursteen, hetzij in grijs grind met een ondersteunende afgrenzing (beton). Deze zijn beperkt tot de toegangszones en parking en mogen niet overheersen in verhouding tot de grasperken en tuin.

Voor de zij- en achtergrenzen van de percelen bestaat de eventuele afsluiting verplicht uit hetzij een haag van een of meer plaatselijke soorten met bladeren, met een hoogte van maximum 1,5 meter, hetzij uit metaalgaas van kleur RAL 7015, gestut door palen in dezelfde kleur.

De afsluiting wordt op de grens van de eigendom geplaatst.

De hagen worden geplant hetzij 50 cm of 2 meter achter de rooilijn, afhankelijk van de hoogte van de scheidslijn, hetzij op de scheidslijn van de eigendommen (met toestemming van beide eigenaren). De hoogte van de haag op de scheidslijn of op een afstand van 50 cm bedraagt 1,00 m tot 1,80 m.

De afsluiting aan de straatzijde bestaat uitsluitend uit hagen van de bovenvermelde soorten. Deze worden 0,50 m achter de rooilijn geplant en gesnoeid tot maximum 1,40 m hoog.

Afsluitingen bestaande uit verschillende naaldbomen zijn niet toegelaten.

Elke koper is verplicht om de aanleg van de omgeving ten laatste twee jaar na de intrek in het gebouw te voltooien.

C.5.3. TUINHUISJES

Per perceel mag een klein gebouw, bedoeld als tuinhuisje, serre, bergplaats of kwekerij geplaatst worden op een minimumafstand van 10 meter van de bouwzone, met een

maximum vloeroppervlak van 12 m², een maximumhoogte van 2,50 m tot de daklijst en 3,50 m tot de nok (toegangsdrempel dient als uitgangspunt) en uitgevoerd hetzij in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, hetzij in donker hout. Serres zijn toegelaten in transparant glas (maximumoppervlakte 12 m²). Deze constructie bevindt zich op minstens 1 m van de grenzen van het lot.

C.6. GEBOUWEN

Voor de loten 1 tot 7 bedraagt de minimumhoogte van de hoofdvolumes tot de daklijst 3,80 m, de maximumhoogte 4,50 m. Deze afmetingen gelden aan de straatzijde ten opzichte van het toegangsniveau. Maximumhoogte van de nok: 8,30 m.

Voor de loten 8 tot 15 liggen de afmetingen van de puntgevels van de toekomstige gebouwen tussen de maximale afmetingen van de modellen in het profielplan van de Route du Barrage.

C.7. DAKEN

Daken moeten in overeenstemming zijn met het daktype dat gebruikelijk is voor traditionele gebouwen in die streek.

Ze omvatten geen opvallende dakoverstek, noch uitstekende gedeeltes die de hoofdvolumetrie verstoren. Ze zijn traditioneel, met één of twee rechte hellingen met dezelfde hellingsgraad en dezelfde lengte. De nokas van het hoofdvolume loopt parallel met de grootste lengte van het gebouw of van de gebouwengroepen, indien deze mandelig zijn.

De hellingshoek van de daken ligt tussen 30° en 40°.

Het hoofdvolume mag echter, volledig of gedeeltelijk, een plat dak hebben, indien het volume daarvan past binnen het model, bepaald door de maximumhoogtes onder de daklijst en de hellingsgraad van het dak.

De daken worden bij voorkeur zonder dakoverstek uitgevoerd. Een maximale dakoverstek van 10 cm bij puntgevels en 30 cm bij gevels is toegestaan op voorwaarde dat de randen en andere zinkwaren discreet blijven. Overstek is echter toegelaten wanneer deze gerechtvaardigd is omwille van schaduwvorming in de zomer op muuropeningen in het zuiden, zuidoosten en zuidwesten (lage-energiewoningen en/of passieve woningen).

Voor de bijvolumes zijn er drie mogelijkheden:

- twee hellingen met dezelfde hellingshoek als het dak van het hoofdvolume;
- één helling, eveneens met dezelfde hellingshoek als het hoofdvolume;
- een plat dak.

Elk plat dak, al dan niet zichtbaar van op de straat, moet aangelegd zijn als terras, als groendak of met grijs grind.

C.8. MATERIALEN

C.8.1. OPSTANDEN EN ONDOORZICHTIGE PAREMENTEN

Het materiaal van parementen voor opstanden is:

- hetzij plaatselijke baksteen, plat gelegd in opeenvolgende horizontale lagen, met licht inspringende voegen in lichtgrijs;

- hetzij een baksteen, ruw en niet-glanzend, rood-bruin of grijs, met een homogene kleur (geen gele baksteen);
- hetzij witte of grijze pleisterkalk;
- hetzij een houten gevelbekleding op de volgende voorwaarden:
 - de hoeken van gevels en puntgevels hebben zuivere en rechte ribben, zonder overstekend element loodrecht op sluitingen;
 - de parementen bestaan uit vierkante of geschaafde stukken hout; rondhout is verboden.
 - de houten parementen zijn middelmatig bruin tot donkerbruin (of middelmatig grijs voor houtsoorten die geen behandeling nodig hebben);
 - ze mogen ook behandeld worden met een beits waarvan de natuurkleur lijkt op die van de toegelaten materialen.

Ook zandsteen, kalksteen of schiefer mogen gebruikt worden.

Eventuele betonblokken (onderbouw) moeten bedekt worden met één van de bovenvermelde, toegelaten materialen of met arduin.

Natuurlijke of kunstmatige leisteen kan op de volgende voorwaarden als parement gebruikt worden:

- geïntegreerd in de algemene structuur van het volume;
- met kleine afmetingen;
- op traditionele manier geplaatst (geen open voeg);
- verplicht ook voor de dakbedekking te gebruiken;
- niet gebruiken voor decoratieve doeleinden.

Zink als gevelbekleding moet geprepatineerd zijn en gebruikt worden voor een beperkte oppervlakte in verhouding tot het andere gevelmateriaal.

Voor alle buitenparementen mogen maximum twee verschillende materialen – qua textuur of kleur – gebruikt worden. Eventuele muuropeningen en onderbouw vallen hier niet onder.

De stedenbouwkundige dienst van de gemeente kan een staal van de materialen opvragen vooraleer met de werken gestart wordt.

C.8.2. BUITENSCHRIJNWERK

Het schrijnwerk is van hout, metaal of pvc, of van elk ander geverfd of gekleurd materiaal in een sobere kleur.

C.8.3 DAKEN

Toegelaten materialen voor daken zijn de volgende:

- natuurlijke of kunstmatige leisteen, klein of middelmatig formaat, donkergrijs;
- platte, matte dakpan met regionaal voorkomen, grijs antraciet;
- geprepatineerd zink, middelgrijs of antraciet;
- geïntegreerde systemen met zonnepanelen (het onderstel is grijs antraciet en sluit aan op het dakvlak);
- ramen in het dakvlak (het onderstel is grijs antraciet en sluit aan op het dakvlak);
- plat dak, bedekt met grijs grind, begroeiing of hout.

Er mag slechts één materiaal gebruikt worden (behalve zonnepanelen en dakramen) voor de uitvoering van alle daken met helling op gebouwen (hoofd- en bijvolumes) op hetzelfde lot.

Het aantal schoorstenen wordt beperkt, deze bevinden zich in de buurt van de nok. Als materiaal wordt ofwel leisteen in een gelijkaardige kleur als het dak, hetzij geprepatineerd zink in een gelijkaardige kleur als het dak, hetzij inox gebruikt.

De dakranden moeten discreet zijn. Een eventuele druiplijst moet smal en onopvallend zijn. Daartoe is enkel materiaal in dezelfde kleur als het dak of als het parement toegelaten.

De regenpijpen zijn onopvallend, ofwel in zink, ofwel behandeld in dezelfde kleur als het dak of het parement.

C.8.4. DAKRAMEN

Wanneer een verdieping in het dak wordt geïntegreerd, gebeurt de verlichting van de ruimtes onder het dak bij voorkeur door vensters in de puntgevel en/of lichtkoepels in het dakvlak. Dakvensters zijn enkel toegelaten indien deze zich bevinden in het verlengde van een verticale muuropening of van een toegangsdeur, indien ze discreet en vrij klein zijn.

C.8.5. VERANDA'S

Bijgebouwen, bedoeld als veranda of serre, moeten zodanig ontworpen zijn dat ze zich harmonieus integreren in of aansluiten bij het hoofdvolume. De (dak)bedekking moet bestaan uit transparante, heldere en vlakke ruiten. Het geraamte van deze bedekking bestaat uit een materiaal dat qua aard en kleur identiek is aan dat van het andere schrijnwerk.

C.9. MUUROPENINGEN

Alle muuropeningen worden gekenmerkt door een verticale hoofdlijn. De totale oppervlakte ervan bedraagt minder dan die van de massieve delen van alle opstanden, exclusief de daken (uiteraard rekening houdend met de bijzonderheden voor de oriëntatie, de noodzaak van daglicht en uitzicht en de relatie tussen private en openbare ruimte).

Indien dat gerechtvaardigd is, kan de oppervlakte van de muuropeningen uitzonderlijk groter zijn dan de bovenvermelde verhouding tussen open/massieve delen.

Horizontale ramen zijn enkel toegelaten in een vensterlijst onder de daklijst van gootmuren of voor een kleinere oppervlakte.

Zonwering is toegelaten om in de zomer schaduw te werpen op muuropeningen in het zuidoosten, zuiden en zuidwesten.

C.10. BOUWPLAN

De bouwwerkzaamheden mogen slechts worden aangevat nadat de koper in het bezit werd gesteld van alle wettelijke vergunningen door de bevoegde overheid.

C.11 AFWATERING

Het perceel bevindt zich volgens het plan 'PASH' in een individueel saneringsgebied. Het afvalwater loopt direct naar de riolering, aangelegd in de verkaveling, en komt terecht in het rioolnet van de weg.

De na te leven regelgeving inzake zuivering en lozing is vastgelegd in het Besluit van de Waalse Regering houdende de reglementering inzake de opvang van stedelijk afvalwater van 15 oktober 1998 (Staatsblad van 15 december 1998) en de daaropvolgende besluiten, met name het Besluit van de Waalse Regering van 7 november 2002 (Staatsblad van 15 december 2002).

Het afvalwater van wc en urinoirs en het huishoudelijk afvalwater (keuken, badkamer, waskeuken) wordt behandeld in het individuele zuiveringsstation. De eigenaars van de percelen zijn verantwoordelijk voor de goede werking van die zuiveringsstations, die in geen enkel geval afbreuk mogen doen aan de naburige gebouwen.

D - WEGEN EN VOORZIENINGEN

De verdeler laat op zijn kosten de volgende werkzaamheden uitvoeren:

- aanleg van voetpaden, uitbreiding van de bestaande weg, nieuwe asfaltlaag, nieuwe afvoerkolken;
- aanleg van een voetweg zoals voorzien in het perceelplan, in overeenstemming met de gemeentelijke technische dienst (inclusief aanplanting van hagen met plaatselijke soorten aan de rand van deze weg – deze hagen worden onderhouden door de eigenaars van lot 3, 4, 11 en 12);
- aanleg van een rioolnet voor de waterafvoer op het perceel en aansluiting op het bestaande net (gemengd rioolstelsel);
- uitbreiding van het bestaande water-, elektriciteits-, telefoon- en kabelnetwerk voor aansluiting op de loten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het ontwerp en het bestek van de desbetreffende bedrijven;
- plaatsing van voldoende brandkranen of hydranten volgens de richtlijnen van de gemeente en van het Regionale Brandweerkorps;
- plaatsing van voldoende verlichting volgens het advies van de gemeentelijke technische dienst;
- alle andere verplichtingen voor de verkaveling, vermeld in de vergunning.

De verkoop van het eerste lot is onderworpen aan de aflevering van een attest van het gemeentecollege betreffende de werkzaamheden en verplichtingen, opgelegd aan de verdeler, inzake de aanleg en uitrusting van de weg en de brandveiligheid.

Dat attest geeft duidelijk aan dat deze werkzaamheden volledig werden uitgevoerd of dat er als garantie een bankdeposito werd gegeven, dat het volledige bedrag van de uit te voeren werkzaamheden dekt.

Geen enkele aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan bij de gemeentelijke overheid worden INGEDIEND zolang de werkzaamheden en verplichtingen van de verdeler niet werden uitgevoerd tot volledige tevredenheid van de gemeente en het Regionale Brandweerkorps; het attest van het schepencollege dient als bewijs.

E - ADMINISTRatieve BEPALINGEN

Bij tegenspraak tussen de grafische en schriftelijke bepalingen hebben de grafische bepalingen de overhand. De afmetingen in de plannen zijn indicatief, onder voorbehoud van metingen ter plaatse ten laste van de aanvrager van de vergunning. Wanneer er geen precieze aanduiding is, worden de afmetingen bepaald op de schaal van het plan.

F - REGENPUTTEN

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet de plaatsing van een regenput van minstens 3000 liter (met hydrologische bufferzone van 2500 liter) omvatten, ten laste van de kandidaat-bouwer.

Regenwater mag niet langs de waterzuiveringsinstallatie komen. Het wordt afgeleid via hetzelfde netwerk als het overtollige water van de micro-zuiveringsstations.

G. BOUWWERF

Er wordt een inventaris van de wegen en voorzieningen opgesteld ten laste van de kandidaat-bouwers en medeondertekend door de verdeler.

Gedurende de werkzaamheden mag geen materiaal op de weg blijven liggen.

Schade aan de weg, veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden, wordt hersteld ten laste van de bouwer. Voor de start van de bouwwerf stort de bouwer een borg van 1000 EUR op een bankrekening van de verdeler; dat geld wordt vrijgegeven bij de voltooiing van de werkzaamheden in verband met de bouwwerf.

Opgesteld te, door, op

De verdeler

De koper

H. TRANSFORMATORHUISJE

De gecreëerde kavel komt voort uit kavel 4 en 5 van de goedgekeurde verkaveling en is voorbehouden voor de bouw van een transformatorhuisje.

Dat is een geprefabriceerd gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften inzake afmetingen.

Het huisje krijgt een plat dak zonder overstek om het gebouw in de verkaveling zo discreet mogelijk te maken (discreet = minimaal volume en plat dak).

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 25 m² en van het gebouw 5 m², wat overeenkomt met 20%.

Het parement is uitgevoerd in grijs-beige pleisterkalk.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling laten platte daken voor bijvolumes toe.

Gelet op de helling van het natuurlijke terrein zijn bij de bouw van het transformatorhuisje steunmuren nodig. Rond het transformatorhuisje wordt een haag met plaatselijke soorten aangeplant.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| WIE DOET WAT | 2 |
| A - ALGEMEEN | 3 |
| A.1. DIVERSE BEPALINGEN | 3 |
| A.2. RECLAME | 3 |
| A.3. METINGEN | 3 |
| B - DOEL | 3 |
| C – VERKAVELING | 4 |
| C.0. ALGEMEEN | 4 |
| C.1. BEBOUWBAAR GEBIED..... | 4 |
| C.2. VESTIGING..... | 4 |
| C.3. GARAGES VOOR VOERTUIGEN | 5 |
| C.4. NIVEAUS - OPHOGINGEN - UITGRAVINGEN | 5 |
| C.5. GEBIED VOOR BINNENPLAATSEN EN TUINEN..... | 6 |
| C.5.1. AANLEGGEN VAN DE OMGEVING..... | 6 |
| C.5.2. GRASPERKEN, AANPLANTINGEN EN AFSLUITINGEN | 6 |
| C.5.3. TUINHUISJES | 7 |
| C.6. GEBOUWEN..... | 8 |
| C.7. DAKEN..... | 8 |
| C.8. MATERIALEN | 8 |
| C.8.1. OPSTANDEN EN ONDOORZICHTIGE PAREMENTEN | 8 |
| C.8.2. BUITENSCHRIJNWERK..... | 9 |
| C.8.3 DAKEN | 9 |
| C.8.4. DAKRAMEN | 10 |
| C.8.5. VERANDA'S..... | 10 |
| C.9. MUUROPENINGEN | 10 |
| C.10. BOUWPLAN | 10 |
| C.11 AFWATERING | 10 |
| D - WEGEN EN VOORZIENINGEN | 11 |
| E - ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN | 11 |
| F - REGENPUTTEN | 11 |
| G. BOUWWERF | 12 |
| H. TRANSFORMATORHUISJE | 12 |

WIE DOET WAT

Beste klant,

Met plezier bevestigen wij dat wij u volledig ter beschikking staan voor de administratieve en commerciële opvolging van uw aankoop.

Om u een optimale dienstverlening te garanderen, verzoeken wij u contact op te nemen met de bevoegde verantwoordelijke, op basis van onderstaande lijst:

Projectontwikkelaar – verkoper: commerciële en administratieve opvolging



Adres:

PIERRE & NATURE BELGIQUE S.A.
Rue de la Warchenne 10
B-4960 MALMEDY

Contact:

Mej. Darinka Kreutz
Mevr. Laurie Gentges
Tel.: +32 80 77 16 65
E-mail: d.kreutz@piernat.com
l.gentges@piernat.com
www.piernat.com

Openingsuren: maandag – vrijdag: 8 - 12.30 uur en 14 - 17 uur

Projectontwikkelaar – ondernemer



Adres:

GEHLEN IMMO S.A.
Rue Auguste Dupont 22
B-4800 ENSIVAL

Contact:

Dhr. Laurent GOBLET
Tel.: +32 87 39 44 34
E-mail: laurent.goblet@gehlenimmo.be
www.gehlenimmo.be

Landmeter



Adres:

Alfred JOSTEN
Messeweg 13
B-4760 BÜLLINGEN

Contact:

Dhr. Alfred JOSTEN
Tel.: +32 80 64 24 62
E-mail: alfred.josten@skynet.be

A - ALGEMEEN

Onderstaande bepalingen zijn een aanvulling op en een specificatie van een eventueel gemeentelijk stedenbouwkundig reglement.

Deze bepalingen zijn bedoeld om een woongeheel te vormen, dat zich in de site integreert, om een goede inrichting van de plaats, evenals de belangen van elke eigendom en van de gemeenschap te behouden.

A.1. DIVERSE BEPALINGEN

De naleving van de voorschriften uit dit bestek ontheft de kopers en hun rechthebbenden noch van de verplichting om te voldoen aan alle vereiste normen en regels op het vlak van techniek, hygiëne, comfort enz., noch van de naleving van alle geldende bepalingen (Burgerlijk wetboek, gemeentelijk reglement, ...). Voor alle onderwerpen die in deze voorschriften of in de stedenbouwkundige plannen niet bepaald zijn, geldt de regelgeving in het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw. Dat geldt met name voor de aanvragen, afwijkingen of wijzigingen van de stedenbouwkundige vergunning.

A.2. RECLAME

Alle reclame, behalve met betrekking tot het verkopen of verhuren van goederen in de verkaveling, is verboden.

Een uithangbord met de namen en het beroep van de eigenaar mag enkel aan de ingang van het perceel worden geplaatst en mag niet groter zijn dan 0,50 m².

De totale hoogte van het bord mag niet hoger zijn dan 2,50 m boven de grond.

A.3. METINGEN

De oppervlakte van de loten in het grondplan van de verkavelingsaanvraag is indicatief. De exacte oppervlakte van elk verkavelingslot wordt bepaald door de meting en de afbakening, uitgevoerd op kosten van de koper.

B - DOEL

De verkaveling is voorbehouden voor de bouw van permanente, residentiële eengezinswoningen.

Het is formeel verboden om drankwinkels, hotels of bedrijven, ongeacht van welke aard, op te richten, te vestigen of uit te baten. Eveneens verboden zijn instellingen die worden beschouwd als ongezond, gevaarlijk of hinderlijk.

Gebouwen voor gebruik door vrije, commerciële of ambachtelijke beroepen, die niet storend, niet vervuilend en niet luidruchtig zijn, zijn naast de hoofdfunctie van de woning toegelaten op de volgende voorwaarden:

- Ofwel is hun oppervlakte niet groter dan 50% van de effectief bebouwde oppervlakte op het lot;
- Ofwel moet een afwijking van de verkavelingsvoorschriften worden verkregen.
- Bovendien moet een voldoende aantal parkeerplaatsen (1 plaats per 40 m² bebouwde oppervlakte, bedoeld voor de andere activiteit dan bewoning) op het privéperceel voorzien zijn, bovenop deze vermeld in artikel C.3.

- Deze plaatsen zijn uitsluitend voorbehouden aan personenauto's en geïntegreerd in de bestemmingsplannen, die bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning worden gevoegd.

Eveneens verboden zijn wagenparken, het plaatsen van woon- of kampeerwagens, evenals opslagplaatsen, ongeacht van welke aard.

Het is ook verboden masten en dragers voor bovengrondse leidingen te plaatsen.

C – VERKAVELING

C.0. ALGEMEEN

Het hele gebied is onderverdeeld in verschillende zones en uitsluitend bedoeld voor eengezinswoningen.

Loten 12, 13, 14 en 15 zijn bestemd voor aaneengesloten woningen (verplichting tot mandeligheid bij het hoofdvolume), de andere voor afzonderlijke woningen.

De aaneengesloten woningen bij het hoofdvolume vallen onder één stedenbouwkundige vergunning om de samenhang van de mandelige gebouwen te waarborgen.

Wanneer de woningen aansluiten bij het bijvolume (zie punt C.2), moet de tweede stedenbouwkundige aanvraag aan de eerste aangepast worden (datum van indiening bij de gemeente).

Op elk lot is één permanente, residentiële eengezinswoning toegelaten.

Elke koper heeft echter de mogelijkheid om verschillende (al dan niet aangrenzende) loten te kopen en op elk ervan een gebouw op te trekken.

Het samenvoegen van aangrenzende loten om er één gebouw op te trekken, is toegelaten op de volgende voorwaarden:

- maximum twee loten,
- de bebouwbare gebieden worden samengevoegd tot één,
- maximum 2 permanente, residentiële eengezinswoningen op 2 samengevoegde loten.

C.1. BEBOUWBAAR GEBIED

Voor elk lot wordt in het bouwplan een 'bebouwbaar gebied' vastgelegd. Met 'bebouwbaar gebied' wordt het bebouwbare gedeelte van een lot bedoeld, d.w.z. de zone waarin de constructie moet komen.

De bebouwbare gebieden zijn vastgelegd in het plan en moeten strikt worden toegepast.

De maximale te bebouwen oppervlakte (vloeroppervlak) mag niet meer dan 20% van de totale oppervlakte van het perceel bedragen en mag nooit groter zijn dan 200 m².

C.2. VESTIGING

De op te richten gebouwen op de loten 1 tot 11 zijn constructies die bestaan uit een of meerdere aanpalende volumes.

Voor de loten 12, 13, 14 en 15 is de bouw van mandelige woningen voor het hoofdvolume verplicht per groep van twee eengezinswoningen, respectievelijk voor de loten 12 – 13 en de loten

14 – 15. Voor dergelijke mandelige gebouwen is een gemeenschappelijke aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning vereist.

In de zin van het Algemeen reglement inzake gebouwen in landelijke gebieden en met het oog op een harmonieuze, uniforme vormgeving van de verkaveling volgens de traditionele bouwwijze mogen de bijvolumes gebouwd worden:

- hetzij op een afstand van 2,00 meter van de zijgrenzen van de loten;
- hetzij op de grens van de eigendom, met schriftelijke en uitdrukkelijke toestemming van de betrokken eigenaar van het naburige perceel;
- hetzij mandelig, op voorwaarde dat de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft op alle gebouwen op de aanpalende loten.

Deze gebouwen mogen in geen geval voorkomen als een ongerechtvaardigde bestemming van de ruimte. Er wordt gewezen op de bepalingen van het Burgerlijk wetboek inzake rechtstreekse en schuine uitzichten (art. 678 en 679).

De gevels worden architecturaal op dezelfde manier behandeld, maar geen enkele muur is toegelaten als mandelige wachtmuur.

C.3. GARAGES VOOR VOERTUIGEN

Voor loten 1 tot 7 bevindt de toegang tot een eventuele garage of carport zich verplicht gelijkvloers vanaf de openbare weg, de hellingshoek mag de eerste vijf meter niet meer dan 4% bedragen, gemeten vanaf de in het plan bepaalde rooilijn.

Bovendien moeten (daarbovenop of in de plaats van een garage of carport) op elk perceel buiten 2 parkeerplaatsen voor voertuigen worden voorzien.

C.4. NIVEAUS - OPHOGINGEN - UITGRAVINGEN

Ophogingen/uitgravingen zijn beperkt om het natuurlijke terrein achter de gevel aan de straatkant zo veel mogelijk te behouden.

Voor loten 1 tot 7 bevindt de toegang tot de percelen zich op het niveau van de wegberm. Ophogingen en/of uitgravingen aan de zijkant zijn toegelaten in de welbepaalde zone tussen de straat en de gevel aan de straatkant om een toegang en parkeerplaatsen aan te leggen.

Om deze ophogingen tegen te houden, mogen begeleidende muren worden opgetrokken vanaf de grens van de eigendom aan de straatkant en op minstens 300 cm van de zijgrenzen. Het parement van deze muren is hetzelfde als dat van de woning, ofwel van begroeid beton, ofwel van begroeide schanskorven.

Op het niveau van de gegroepeerde toegangen worden de ophogingen en/of uitgravingen verlengd tot de zijgrens zodat de 2 opgehoogde en/of uitgegraven zones verbonden worden.

Buiten de toegangszones wordt het natuurlijke reliëf van de bodem zo weinig mogelijk gewijzigd.

De toegangen tot de loten 8 en 9, 10 en 11, 12 en 13, 14 en 15 worden per 2 gegroepeerd. De helling is beperkt tot 4% van de vastgelegde rooilijn, bepaald door een evenwijdige lijn op een afstand van 9 m van de as van de weg.

Het aanvraagdossier voor de stedenbouwkundige vergunning dient de topografische wijzigingen van het terrein te vermelden. Wijzigingen van het bodemreliëf als ophoging of uitgraving in een strook van 50 cm langs de zijgrenzen van de percelen zijn niet toegelaten,

tenzij bij een gegroepeerde toegang (zie hierboven) of bij toestemming tussen de betrokken eigenaars.

Aanberming op minder dan 2,00 m van de achtergrens van het perceel is niet toegelaten.

Grond van uitgravingen voor gebouwen en/of het aanleggen van de omgeving en terrastuinen mag niet op de percelen gedeponeed worden. Deze grond moet worden verwijderd.

C.5. GEBIED VOOR BINNENPLAATSEN EN TUIJEN

Het gebied voor binnenplaatsen en tuinen wordt bepaald door de niet-bebouwbare zone van de loten. Dat gebied is hoofdzakelijk voorzien voor beplanting en gras.

C.5.1. AANLEGGEN VAN DE OMGEVING

Om de aanleg uit te voeren, wordt rekening gehouden met de regelgeving in het Besluit van de Waalse Regering van 10 juni 1999, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 14 augustus 1999.

Binnen de grenzen van het woongebied en conform punt C.4 zijn toegelaten:

- bodemaanleg in overeenstemming met de bestemming van het gebied, door het aanleggen van terrassen, bloempotten, waterpartijen en decoratie. Het oppervlak van deze constructies is minder dan 25 m²;
- het plaatsen van tuinmeubelen, zoals banken, tafels, stoelen en open haard, met een maximale hoogte van 2,50 m;
- kooien en hokken voor huisdieren moeten zich op meer dan 3 meter van de grens bevinden (maximumoppervlakte 12 m²);
- een openluchtzwembad, niet hoger dan 60 cm boven de bestaande bodem en met een maximumoppervlakte van 75 m². In de verkaveling is geen enkele constructie in de hoogte toegelaten, zoals een solardome, telescoopkoepel of veranda, bedoeld als beschutting voor het zwembad;
- zonnepanelen (maximum 6.00 m²), indien deze in het bestaande bodemreliëf en/of door lokale plantensoorten geïntegreerd zijn. In geen enkel geval mogen deze schaduw werpen op het aangrenzende perceel;
- een compostbak aan de achterzijde van het perceel, minstens één meter verwijderd van de zij- en achtergrenzen, is toegelaten. In deze strook van een meter bevinden zich planten, zodat de compostbak zoveel mogelijk aan het zicht van de bureu onttrokken wordt. Maximaal volume: 1.00 m³ per perceel tot 500 m² (+ 1.00 m³ extra per 500 m² bijkomend gebied);
- hangende terrassen of terrassen op pijlers zijn verboden. De terrassen bevinden zich zo dicht mogelijk bij het natuurlijke terrein of respecteren de regelgeving inzake ophogingen en uitgravingen.

C.5.2. GRASPERKEN, AANPLANTINGEN EN AFSLUITINGEN

De onbebouwde gebieden van de loten vormen de omgeving. Deze wordt aangelegd als tuin, met struiken en grasperken. De nieuwe aanplantingen mogen in het volwassen stadium niet groter dan 5 meter worden.

In deze zones mogen muren van 100 cm boven de grond aangelegd worden om terrastuinen te creëren. Het parement van deze muren is hetzelfde als dat van de woning, ofwel van begroeid beton, ofwel van begroeide schanskorven.

De achterzijde van elk perceel moet beplant worden met een dichte vegetatie, die 'natuurlijke' zones tussen de verschillende loten creëert.

Toegestane soorten zijn hogen en inlandse bomen.

De keuze voor plaatselijke soorten gebeurt op basis van bijlage II van het Besluit van de Waalse Regering van 20 december 2007.

De beplanting is conform de ministeriële omzendbrief van 14 november 2008.

De maximumhoogte van de beplanting en de afstand tot de woning worden berekend in functie van de zoninval en de schaduw (geen schaduw op de bebouwde zone van de aangrenzende percelen).

De plaats van de beplanting (bomen en hagen, te behouden of aan te planten) wordt aangeduid op het inplantingsplan, dat aan de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning wordt toegevoegd.

Bestaande bomen en hagen worden behouden en onderhouden in hun huidige ontwikkeling, zonder beperking van hun hoogte.

Op elk perceel moeten sierbomen en regionale loofbomen staan en minstens één hoogstam per 200 m² bruto perceel. Deze beplanting moet aan de bepalingen van het veldwetboek voldoen.

Het gaat om NIET-GROENBLIJVENDE beplanting, behalve voor de beplanting die geen schaduw werpt op een gebouw van de verkaveling.

De toegangsdreven en -paden tot het gebouw worden uitgevoerd hetzij in natuurlijke straatsteen, hetzij in betonnen straatsteen met een gelijkaardig uitzicht als natuursteen, hetzij in grijs grind met een ondersteunende afgrenzing (beton). Deze zijn beperkt tot de toegangszones en parking en mogen niet overheersen in verhouding tot de grasperken en tuin.

Voor de zij- en achtergrenzen van de percelen bestaat de eventuele afsluiting verplicht uit hetzij een haag van een of meer plaatselijke soorten met bladeren, met een hoogte van maximum 1,5 meter, hetzij uit metaalgaas van kleur RAL 7015, gestut door palen in dezelfde kleur.

De afsluiting wordt op de grens van de eigendom geplaatst.

De hagen worden geplant hetzij 50 cm of 2 meter achter de rooilijn, afhankelijk van de hoogte van de scheidslijn, hetzij op de scheidslijn van de eigendommen (met toestemming van beide eigenaren). De hoogte van de haag op de scheidslijn of op een afstand van 50 cm bedraagt 1,00 m tot 1,80 m.

De afsluiting aan de straatzijde bestaat uitsluitend uit hagen van de bovenvermelde soorten. Deze worden 0,50 m achter de rooilijn geplant en gesnoeid tot maximum 1,40 m hoog.

Afsluitingen bestaande uit verschillende naaldbomen zijn niet toegelaten.

Elke koper is verplicht om de aanleg van de omgeving ten laatste twee jaar na de intrek in het gebouw te voltooien.

C.5.3. TUINHUISJES

Per perceel mag een klein gebouw, bedoeld als tuinhuisje, serre, bergplaats of kwekerij geplaatst worden op een minimumafstand van 10 meter van de bouwzone, met een

maximum vloeroppervlak van 12 m², een maximumhoogte van 2,50 m tot de daklijst en 3,50 m tot de nok (toegangsdrempel dient als uitgangspunt) en uitgevoerd hetzij in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw, hetzij in donker hout. Serres zijn toegelaten in transparant glas (maximumoppervlakte 12 m²). Deze constructie bevindt zich op minstens 1 m van de grenzen van het lot.

C.6. GEBOUWEN

Voor de loten 1 tot 7 bedraagt de minimumhoogte van de hoofdvolumes tot de daklijst 3,80 m, de maximumhoogte 4,50 m. Deze afmetingen gelden aan de straatzijde ten opzichte van het toegangsniveau. Maximumhoogte van de nok: 8,30 m.

Voor de loten 8 tot 15 liggen de afmetingen van de puntgevels van de toekomstige gebouwen tussen de maximale afmetingen van de modellen in het profielplan van de Route du Barrage.

C.7. DAKEN

Daken moeten in overeenstemming zijn met het daktype dat gebruikelijk is voor traditionele gebouwen in die streek.

Ze omvatten geen opvallende dakoverstek, noch uitstekende gedeeltes die de hoofdvolumetrie verstoren. Ze zijn traditioneel, met één of twee rechte hellingen met dezelfde hellingsgraad en dezelfde lengte. De nokas van het hoofdvolume loopt parallel met de grootste lengte van het gebouw of van de gebouwengroepen, indien deze mandelig zijn.

De hellingshoek van de daken ligt tussen 30° en 40°.

Het hoofdvolume mag echter, volledig of gedeeltelijk, een plat dak hebben, indien het volume daarvan past binnen het model, bepaald door de maximumhoogtes onder de daklijst en de hellingsgraad van het dak.

De daken worden bij voorkeur zonder dakoverstek uitgevoerd. Een maximale dakoverstek van 10 cm bij puntgevels en 30 cm bij gevels is toegestaan op voorwaarde dat de randen en andere zinkwaren discreet blijven. Overstek is echter toegelaten wanneer deze gerechtvaardigd is omwille van schaduwvorming in de zomer op muuropeningen in het zuiden, zuidoosten en zuidwesten (lage-energiewoningen en/of passieve woningen).

Voor de bijvolumes zijn er drie mogelijkheden:

- twee hellingen met dezelfde hellingshoek als het dak van het hoofdvolume;
- één helling, eveneens met dezelfde hellingshoek als het hoofdvolume;
- een plat dak.

Elk plat dak, al dan niet zichtbaar van op de straat, moet aangelegd zijn als terras, als groendak of met grijs grind.

C.8. MATERIALEN

C.8.1. OPSTANDEN EN ONDOORZICHTIGE PAREMENTEN

Het materiaal van parementen voor opstanden is:

- hetzij plaatselijke baksteen, plat gelegd in opeenvolgende horizontale lagen, met licht inspringende voegen in lichtgrijs;

- hetzij een baksteen, ruw en niet-glanzend, rood-bruin of grijs, met een homogene kleur (geen gele baksteen);
- hetzij witte of grijze pleisterkalk;
- hetzij een houten gevelbekleding op de volgende voorwaarden:
 - de hoeken van gevels en puntgevels hebben zuivere en rechthoekige ribben, zonder overstekend element loodrecht op sluitingen;
 - de parementen bestaan uit vierkante of geschaafde stukken hout; rondhout is verboden.
 - de houten parementen zijn middelmatig bruin tot donkerbruin (of middelmatig grijs voor houtsoorten die geen behandeling nodig hebben);
 - ze mogen ook behandeld worden met een beits waarvan de natuurkleur lijkt op die van de toegelaten materialen.

Ook zandsteen, kalksteen of schiefer mogen gebruikt worden.

Eventuele betonblokken (onderbouw) moeten bedekt worden met één van de bovenvermelde, toegelaten materialen of met arduin.

Natuurlijke of kunstmatige leisteen kan op de volgende voorwaarden als parement gebruikt worden:

- geïntegreerd in de algemene structuur van het volume;
- met kleine afmetingen;
- op traditionele manier geplaatst (geen open voeg);
- verplicht ook voor de dakbedekking te gebruiken;
- niet gebruiken voor decoratieve doeleinden.

Zink als gevelbekleding moet geprepatineerd zijn en gebruikt worden voor een beperkte oppervlakte in verhouding tot het andere gevelmateriaal.

Voor alle buitenparementen mogen maximum twee verschillende materialen – qua textuur of kleur – gebruikt worden. Eventuele muuropeningen en onderbouw vallen hier niet onder.

De stedenbouwkundige dienst van de gemeente kan een staal van de materialen opvragen vooraleer met de werken gestart wordt.

C.8.2. BUITENSCHRIJNWERK

Het schrijnwerk is van hout, metaal of pvc, of van elk ander geverfd of gekleurd materiaal in een sobere kleur.

C.8.3 DAKEN

Toegelaten materialen voor daken zijn de volgende:

- natuurlijke of kunstmatige leisteen, klein of middelmatig formaat, donkergrijs;
- platte, matte dakpan met regionaal voorkomen, grijs antraciet;
- geprepatineerd zink, middelgrijs of antraciet;
- geïntegreerde systemen met zonnepanelen (het onderstel is grijs antraciet en sluit aan op het dakvlak);
- ramen in het dakvlak (het onderstel is grijs antraciet en sluit aan op het dakvlak);
- plat dak, bedekt met grijs grind, begroeiing of hout.

Er mag slechts één materiaal gebruikt worden (behalve zonnepanelen en dakramen) voor de uitvoering van alle daken met helling op gebouwen (hoofd- en bijvolumes) op hetzelfde lot.

Het aantal schoorstenen wordt beperkt, deze bevinden zich in de buurt van de nok. Als materiaal wordt ofwel leisteen in een gelijkaardige kleur als het dak, hetzij geprepatineerd zink in een gelijkaardige kleur als het dak, hetzij inox gebruikt.

De dakranden moeten discreet zijn. Een eventuele druiplijst moet smal en onopvallend zijn. Daartoe is enkel materiaal in dezelfde kleur als het dak of als het parement toegelaten.

De regenpijpen zijn onopvallend, ofwel in zink, ofwel behandeld in dezelfde kleur als het dak of het parement.

C.8.4. DAKRAMEN

Wanneer een verdieping in het dak wordt geïntegreerd, gebeurt de verlichting van de ruimtes onder het dak bij voorkeur door vensters in de puntgevel en/of lichtkoepels in het dakvlak. Dakvensters zijn enkel toegelaten indien deze zich bevinden in het verlengde van een verticale muuropening of van een toegangsdeur, indien ze discreet en vrij klein zijn.

C.8.5. VERANDA'S

Bijgebouwen, bedoeld als veranda of serre, moeten zodanig ontworpen zijn dat ze zich harmonieus integreren in of aansluiten bij het hoofdvolume. De (dak)bedekking moet bestaan uit transparante, heldere en vlakke ruiten. Het geraamte van deze bedekking bestaat uit een materiaal dat qua aard en kleur identiek is aan dat van het andere schrijnwerk.

C.9. MUUROPENINGEN

Alle muuropeningen worden gekenmerkt door een verticale hoofdlijn. De totale oppervlakte ervan bedraagt minder dan die van de massieve delen van alle opstanden, exclusief de daken (uiteraard rekening houdend met de bijzonderheden voor de oriëntatie, de noodzaak van daglicht en uitzicht en de relatie tussen private en openbare ruimte).

Indien dat gerechtvaardigd is, kan de oppervlakte van de muuropeningen uitzonderlijk groter zijn dan de bovenvermelde verhouding tussen open/massieve delen.

Horizontale ramen zijn enkel toegelaten in een vensterlijst onder de daklijst van gootmuren of voor een kleinere oppervlakte.

Zonwering is toegelaten om in de zomer schaduw te werpen op muuropeningen in het zuidoosten, zuiden en zuidwesten.

C.10. BOUWPLAN

De bouwwerkzaamheden mogen slechts worden aangevat nadat de koper in het bezit werd gesteld van alle wettelijke vergunningen door de bevoegde overheid.

C.11 AFWATERING

Het perceel bevindt zich volgens het plan 'PASH' in een individueel saneringsgebied. Het afvalwater loopt direct naar de riolering, aangelegd in de verkaveling, en komt terecht in het rioolnet van de weg.

De na te leven regelgeving inzake zuivering en lozing is vastgelegd in het Besluit van de Waalse Regering houdende de reglementering inzake de opvang van stedelijk afvalwater van 15 oktober 1998 (Staatsblad van 15 december 1998) en de daaropvolgende besluiten, met name het Besluit van de Waalse Regering van 7 november 2002 (Staatsblad van 15 december 2002).

Het afvalwater van wc en urinoirs en het huishoudelijk afvalwater (keuken, badkamer, waskeuken) wordt behandeld in het individuele zuiveringsstation. De eigenaars van de percelen zijn verantwoordelijk voor de goede werking van die zuiveringsstations, die in geen enkel geval afbreuk mogen doen aan de naburige gebouwen.

D - WEGEN EN VOORZIENINGEN

De verdeler laat op zijn kosten de volgende werkzaamheden uitvoeren:

- aanleg van voetpaden, uitbreiding van de bestaande weg, nieuwe asfaltlaag, nieuwe afvoerkolken;
- aanleg van een voetweg zoals voorzien in het perceelplan, in overeenstemming met de gemeentelijke technische dienst (inclusief aanplanting van hagen met plaatselijke soorten aan de rand van deze weg – deze hagen worden onderhouden door de eigenaars van lot 3, 4, 11 en 12);
- aanleg van een rioolnet voor de waterafvoer op het perceel en aansluiting op het bestaande net (gemengd rioelstelsel);
- uitbreiding van het bestaande water-, elektriciteits-, telefoon- en kabelnetwerk voor aansluiting op de loten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd volgens het ontwerp en het bestek van de desbetreffende bedrijven;
- plaatsing van voldoende brandkranen of hydranten volgens de richtlijnen van de gemeente en van het Regionale Brandweerkorps;
- plaatsing van voldoende verlichting volgens het advies van de gemeentelijke technische dienst;
- alle andere verplichtingen voor de verkaveling, vermeld in de vergunning.

De verkoop van het eerste lot is onderworpen aan de aflevering van een attest van het gemeentecollege betreffende de werkzaamheden en verplichtingen, opgelegd aan de verdeler, inzake de aanleg en uitrusting van de weg en de brandveiligheid.

Dat attest geeft duidelijk aan dat deze werkzaamheden volledig werden uitgevoerd of dat er als garantie een bankdeposito werd gegeven, dat het volledige bedrag van de uit te voeren werkzaamheden dekt.

Geen enkele aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan bij de gemeentelijke overheid worden INGEDIEND zolang de werkzaamheden en verplichtingen van de verdeler niet werden uitgevoerd tot volledige tevredenheid van de gemeente en het Regionale Brandweerkorps; het attest van het schepencollege dient als bewijs.

E - ADMINISTRatieve BEPALINGEN

Bij tegenspraak tussen de grafische en schriftelijke bepalingen hebben de grafische bepalingen de overhand. De afmetingen in de plannen zijn indicatief, onder voorbehoud van metingen ter plaatse ten laste van de aanvrager van de vergunning. Wanneer er geen precieze aanduiding is, worden de afmetingen bepaald op de schaal van het plan.

F - REGENPUTTEN

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning moet de plaatsing van een regenput van minstens 3000 liter (met hydrologische bufferzone van 2500 liter) omvatten, ten laste van de kandidaat-bouwer.

Regenwater mag niet langs de waterzuiveringsinstallatie komen. Het wordt afgeleid via hetzelfde netwerk als het overtollige water van de micro-zuiveringsstations.

G. BOUWWERF

Er wordt een inventaris van de wegen en voorzieningen opgesteld ten laste van de kandidaat-bouwers en medeondertekend door de verdeler.

Gedurende de werkzaamheden mag geen materiaal op de weg blijven liggen.

Schade aan de weg, veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden, wordt hersteld ten laste van de bouwer. Voor de start van de bouwwerf stort de bouwer een borg van 1000 EUR op een bankrekening van de verdeler; dat geld wordt vrijgegeven bij de voltooiing van de werkzaamheden in verband met de bouwwerf.

H. TRANSFORMATORHUISJE

De gecreëerde kavel komt voort uit kavel 4 en 5 van de goedgekeurde verkaveling en is voorbehouden voor de bouw van een transformatorhuisje.

Dat is een geprefabriceerd gebouw dat niet beantwoordt aan de voorschriften inzake afmetingen.

Het huisje krijgt een plat dak zonder overstek om het gebouw in de verkaveling zo discreet mogelijk te maken (discreet = minimaal volume en plat dak).

De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 25 m² en van het gebouw 5 m², wat overeenkomt met 20%.

Het parement is uitgevoerd in grijs-beige pleisterkalk.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling laten platte daken voor bijvolumes toe.

Gelet op de helling van het natuurlijke terrein zijn bij de bouw van het transformatorhuisje steunmuren nodig. Rond het transformatorhuisje wordt een haag met plaatselijke soorten aangeplant.

Opgesteld te, door, op

De verdeler

De koper