

Bundel van Stedenbouwkundige voorschriften

Les Jardins de Beaumont

SAMENVATTING TEN BEHOVEN VAN KOPERS



LANDMETER



BOUWONDERNEMER



Inhoud

1. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET TE BEBOUWEN GOED.....	3
1.1 Oorsprong van het eigendom	3
1.2 Ligging van het goed.....	3
1.3 Eigenaar.....	3
1.4 Auteur van het project	3
1.5 Beschrijving van het stuk grond	3
1.6 Statuut van de openbare weg	4
a. Wettelijk statuut	4
b. Wegdek	4
c. Water.....	4
d. Elektriciteit.....	4
e. Openbare verlichting	4
f. Kabel.....	4
g. Telefoon	4
h. Gas	4
1.7 Bestaande verbindingen.....	4
1.8 Gemeenschapscentra.....	5
1.9 Uit te voeren werkzaamheden.....	5
2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	6
2.1 DIVERSE BEPALINGEN.....	6
2.2 DOEL	6
2.3 VERKAVELING	7
1° Wijze van indeling.....	7
2° Samenstelling van de loten	7
2.4 AFMETINGEN EN ASPECTEN VAN CONSTRUCTIES EN INSTALLATIES.....	9
1° Inplanting.....	9
2° Volumetrie.....	9
3° Daken.....	10
4° Materialen.....	11
5° Muuropeningen.....	12
6° Garages	12
7° Wijziging van het grondreliëf.....	12
8° Aanplantingen en afsluitingen	13
9° Waterzuiverings- en -afvoersysteem	14
10° Transformatorhuisje	15
11° Hoogspanningsleiding	15
2.5 KOSTEN TEN LASTE VAN DE VERDELER	15

2.6 BELANGRIJKE BEPALINGEN.....	15
1° Onderhoud van de verkavelde percelen.....	15
2° Reclame	16
3° Bouwplan.....	16
4° Opmetingsplannen van de loten.....	16

1. ALGEMENE BESCHRIJVING VAN HET TE BEBOUWEN GOED

1.1 Oorsprong van het eigendom

De goederen behoorden toe aan mijnheer en mevrouw SCHWANEN-ALDENHOFF. De onderneming Pierre & Nature Luxembourg S.A. werd op basis van de overeenkomst tussen beide partijen gelast het goed te bebouwen.

1.2 Ligging van het goed

Stad Stavelot – 1e afdeling - onderdeel E – percelen nr. 75B, 26B, 88D, 90B, 90C, 91F, 91E, 91A, 92L, 92K, 92M en 93B.

Het te bebouwen eigendom grenst deels aan de Rue Froidville (weg van Recht naar Stavelot) en aan de gemeentelijke weg van Francheville naar Froidville.

Gewestplan STAVELOT, stad STAVELOT

Het goed ligt deels in een woongebied met een landelijk karakter, deels in een agrarisch gebied; een uiterst klein deel ligt in een bosgebied.

1.3 Eigenaar

Dhr. en mevr. SCHWANEN-ALDENHOFF
Baudointhier 15
4890 THIMISTER-CLERMONT

1.4 Auteur van het project

Studiebureau FLAS sprl
Bayaux 102
4841 Henri-Chapelle

1.5 Beschrijving van het stuk grond

De te bebouwen gronden bevinden zich in het gehucht Froidville, op 1 km van het dorp Beaumont, op 3,5 km van het dorp Francheville en op 7 km van het centrum van Stavelot.

De goederen vormen de zuidelijke grens van het woongebied met een landelijk karakter van het gehucht Froidville, zoals bepaald in het gewestplan.

Het stuk grond helt af (gaande van 15% tot 30%) naar het noorden - noordwesten en heeft een talud met een variabele hoogte van 1 m tot 2 m, zowel langs de Rue Froidville als langs de weg van Francheville naar Froidville.

Het topografische voorkomen wordt bepaald in het huidige bestemmingsplan van het goed door hoogtelijnen om de 100 cm en aan de hand van de hoogte, bepaald door tachymetrische nivellering.

De totale oppervlakte van het goed bedraagt 33.355 m² waarvan 13.690 m² in agrarisch gebied en bosgebied en 19.765 m² in woongebied met een landelijk karakter. Deze oppervlakte is als volgt ingedeeld:

- Lot 1: +/- 1530 m²
- Lot 2: +/- 1750 m²
- Lot 3: +/- 1585 m²
- Lot 4: +/- 3000 m², Lot 4bis: +/- 3855 m² in agrarisch gebied

- Lot 5: +/- 1900 m²
- Lot 6: +/- 4285 m²
- Lot 7: +/- 1850 m², Lot 7bis: 1820 m² in agrarisch gebied
- Lot 8: +/- 1910 m², Lot 8bis: 1680 m² in agrarisch gebied
- Lot 9: +/- 2120 m², Lot 9bis: 1490 m² in agrarisch gebied
- Lot 10: +/- 2000 m², Lot 10bis: 1440 m² in agrarisch gebied
- Lot 11: +/- 1245 m² (voorstel om dit lot niet in het te bebouwen gebied op te nemen)

1.6 Statuut van de openbare weg

a. Wettelijk statuut

De Rue Froidville en de weg van Francheville naar Froidville behoren tot het gemeentelijke wegennet.

b. Wegdek

De Rue Froidville heeft een wegdek van +/- 4,5 meter breed en is voorzien van asfaltbeton. De weg is deels gestut door in de grond begraven randen.

De weg van Francheville naar Froidville heeft asfaltbeton over een variabele breedte van 4,40 tot 6,20 meter. Deze wordt gestut door een betonnen watergreppel aan de binnenkant van de bocht naar Francheville en deels door in de grond begraven randen.

c. Water

Zie advies van de SWDE (Waalse watermaatschappij)

d. Elektriciteit

Zie advies van TECTEO

e. Openbare verlichting

Zie advies van TECTEO

f. Kabel

Zie advies van TECTEO - VOO

g. Telefoon

Zie advies van BELGACOM

h. Gas

De straten die bij het verkavelingsproject betrokken zijn, beschikken niet over gas.

1.7 Bestaande verbindingen

Het goed bevindt zich langs de Rue Froidville en de weg tussen Francheville en Froidville, opgenomen in het gemeentelijke wegennet.

De weg tussen Francheville en Froidville is een weg waardoor enkel het verlaten van het dorp Francheville mogelijk is. Deze wordt dus vooral gebruikt voor plaatselijk verkeer.

De Rue Froidville is een verbindingsweg tussen de verschillende nabijgelegen dorpen en de oprit naar de snelweg E42, afrit 12 sis, in de buurt.

Het goed bevindt zich langs de snelweg E42 en op 2 km van de oprit daarvan.

Betreffende het openbaar vervoer: het gehucht Froidville wordt aangedaan door buslijn 695 (Bellevaux – Ligneuville - Stavelot). De dichtstbijzijnde bushalte is rechts van het te bebouwen goed.

1.8 Gemeenschapscentra

Alle gemeenschapscentra bevinden zich in het centrum van Stavelot, op 7 km van het te bebouwen goed.

Het goed bevindt zich op ca. 7 km van het handelscentrum, het culturele en sportieve centrum van de stad Stavelot.

1.9 Uit te voeren werkzaamheden

Om de hydraulische eigenschappen van de bestaande greppel langs het te bebouwen goed te behouden en om de toegang tot de percelen mogelijk te maken, wordt de greppel over een maximale lengte van 6 m gekanaliseerd, met een stedenbouwkundige vergunning voor de uitvoering van de constructie.

De kanalisatie van de greppel gebeurt conform de eisen, gesteld in dit document.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1 DIVERSE BEPALINGEN

De naleving van deze voorschriften 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 de documenten inzake de stedenbouwkundige vergunning niet bepaald zijn, geldt de regelgeving in het Waalse Wetboek van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw (**van kracht**).

Dat geldt met name voor de aanvragen voor de STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING, AFWIJKINGEN en WIJZIGINGEN van de stedenbouwkundige vergunning.

2.2 DOEL

De bebouwing van het goed is uitsluitend voorbehouden voor permanente, residentiële eengezinswoningen.

De loten 4 en 6 tot 10 liggen deels in een woongebied met een landelijk karakter, deels in agrarisch gebied of bosgebied volgens het gewestplan. Het deel in het agrarisch gebied of bosgebied behoudt zijn bestemming zoals bepaald in het gewestplan. De toepassing van de stedenbouwkundige vergunning wijzigt in geen geval de regelgeving, van toepassing op deze gebieden.

Een gedeeltelijke ontbossing van percelen is toegelaten om enerzijds de vestiging van gebouwen mogelijk te maken en anderzijds een opening te creëren naar het zuiden van het terrein en zo te profiteren van meer zonneschijn. De beboste zone aan de achterzijde van de percelen moet verplicht deels behouden worden over een variabele diepte, afhankelijk van het lot (zie ruimtelijk plan: grens van de te behouden beboste zone).

De vestiging van een vrij beroep, zoals arts, architect, kinesist, boekhouder, kapper,... is toegelaten als aanvulling op de hoofdfunctie, namelijk wonen. De te nemen maatregelen voor de toegang tot het eigendom en de parking van klanten (enkel wagens) moeten overtuigend zijn en aan de typologie van het terrein worden aangepast. De parkeerplaatsen worden geïntegreerd in de tuinaanleg, waarbij aanplantingen de aanwezige voertuigen aan het oog onttrekken. Het aanpassingsvermogen van het project moet ter goedkeuring aan het gemeentecollege worden voorgelegd.

De ruimten voor de beroepsactiviteit bevinden zich ofwel in het hoofdgebouw, ofwel in een bijvolume of bijgebouw. Minstens 60% van de bruto-oppervlakte van het gebouw moet een woonfunctie hebben. De aanvraag maakt melding van de geplande activiteit.

Het is formeel verboden om drankwinkels, hotels, handelszaken of bedrijven, ongeacht van welke aard, op te richten, te vestigen of uit te baten.

Parkeerplaatsen voor gebruikte voertuigen en het plaatsen van woon- of kampeerwagens zijn verboden, evenals opslagplaatsen, ongeacht van welke aard. Eveneens verboden zijn instellingen die worden beschouwd als ongezond, gevaarlijk of hinderlijk, met uitzondering van voorzieningen voor de bewoonbaarheid van eengezinswoningen.

Bovengrondse brandstoftanks mogen niet in bouwvrije stroken en zijdelingse zones geplaatst worden en moeten verborgen worden achter aanplantingen met groenblijvende bladeren.

Alle woningen moeten beschikken over autonome rookmelders, zoals voorzien in het Besluit van de Waalse Gemeenschap van 21 oktober 2004 (Belgisch Staatsblad van 10 november 2004).

2.3 VERKAVELING

1° Wijze van indeling

Zoals voorzien in het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie (CWATUPE) zijn de percelen niet meer vastgelegd door de documenten voor de stedenbouwkundige vergunning.

Het ruimtelijk plan vermeldt een voorstel voor de percelen, dat overeenkomt met de voorgestelde bestemming voor de verschillende zones van het te bebouwen goed.

Lot 1 is belast als terrein voor bijzondere bebouwing, bedoeld om eventueel te worden afgestaan aan de elektriciteitsmaatschappij indien de plaatsing van een transformatorhuisje nodig is. Wanneer een dergelijk huisje niet geplaatst moet worden, maakt het terrein voor bijzondere bebouwing integraal deel uit van lot 1 en gelden de bepalingen daarvan.

De hoogte en oppervlakte van de loten worden ter informatie grafisch weergegeven. De opmeting en de afbakening, ten laste van de kopers, bepalen de definitieve hoogte en oppervlakte van de percelen.

Lot 5 is belast met erfdienstbaarheid voor de kelderverdieping ten voordele van lot 4. Deze erfdienstbaarheid met een breedte van 1,50 m is bedoeld voor de wachtkokers voor de eventuele aansluiting op energie van lot 4 (de aansluiting via de weg van Francheville naar Froidville lijkt moeilijk). Op deze erfdienstbaarheid mag geen enkele constructie of aanplanting komen; deze wordt ingericht als binnenplaats en tuin, net als de rest van het terrein. Bij een energieaansluiting van lot 4 via de weg van Francheville naar Froidville heeft de erfdienstbaarheid voor de kelderverdieping op lot 5 geen bestaansrecht meer.

De toegang tot de loten 1 tot 4 is uitsluitend via de weg van Francheville naar Froidville. De bomen die langs deze weg op openbaar domein staan, moeten behouden blijven. De toegang tot lot 1 tot 4 wordt aangelegd in functie van de positie van de bestaande bomen. Het eventuele omhakken van een boom kan enkel na goedkeuring van het gemeentecollege.

De toegang tot lot 3 ligt in de as van de weg vanuit Francheville. De eigenaar van de grond beoordeelt de noodzaak om een bescherming voor de toegang tot dit lot te plaatsen. De kosten voor de plaatsing en het onderhoud van deze eventuele voorziening worden gedragen door de eigenaar van lot 3. De eigenaar kan in geen enkel geval vragen om de inmenging van de stad Stavelot bij de plaatsing van een beschermingsvoorziening voor de toegang tot zijn grond.

2° Samenstelling van de loten

Ongeacht de modaliteit van de gekozen indeling omvat elk lot:

a) een bouwzone

Het plaatsen van gebouwen (hoofd- en bijvolume) is in deze zone verplicht. Deze zone omvat overdekte zwembaden, buitentrappen, carports en garages. Een element van het garagevolume bevindt zich op de voorste grens. Het hoofdvolume wordt parallel of loodrecht op een van de grenzen van de bouwzone gebouwd; een andere ligging - behoorlijk gemotiveerd - kan overwogen worden, met name om rekening te houden met de oriëntatie van het perceel ten opzichte van de zon.

Gelet op het onregelmatige terrein worden de gebouwen met ingesprongen volumes ontworpen, waarbij de verschuivingen ofwel in het hoofdvolume plaatsvinden, ofwel tussen de verdiepingen van het garagevolume (in verbinding met het wegniveau) en het woonvolume (in verbinding met het maaiveld).

Bebouwingsdichtheid: het met gebouwen bebouwde oppervlak van het perceel mag niet meer dan 50% bedragen van de oppervlakte van het perceel in woongebied.

Op het terrein voor bijzondere bebouwing op lot 1 is geen enkele bouwzone vastgelegd. Een transformatorhuisje wordt eventueel geplaatst op een oppervlakte van 6,00 x 6,00 m, bepaald in het bestemmingsplan.

a) een bouwvrije strook

De bouwvrije strook is bedoeld om met gras bezaaid en met bomen en struiken uit de streek beplant te worden.

Deze omvat de weg en de elementen die strikt nodig zijn voor de toegang.

De weg wordt uitgevoerd hetzij in natuurlijke straatsteen, hetzij in straatsteen op basis van cementagglomeraten met een gelijkaardig uitzicht als natuursteen, hetzij uit een verhard wegdek, bestaande uit stortsteen met fijn steengruis en zand, hetzij uit grind met een gelijkaardig uitzicht als natuursteen.

Elk afzonderlijk woonperceel moet beschikken over twee parkeerplaatsen voor voertuigen, evenals over de nodige parking voor de uitoefening van een vrij beroep.

c) een binnenplaats en tuin

Buiten de bouwzone zijn toegelaten:

- 1) het plaatsen van tuinmeubelen, zoals banken, tafels, stoelen;
- 2) open vuur of barbecue, vuilnisbakken, compostvaten, pergola's of zuilen indien de totale hoogte niet meer dan 2,50 m bedraagt;
- 3) bovengrondse of zelfdragende zwembaden;
- 4) het plaatsen van lampen en verlichtingspalen zodat de lichtbundel ervan naar de grond gericht is en de mandelige grenzen niet overschrijdt;
- 5) strikt noodzakelijke voorzieningen om sport uit te oefenen, die niet hoger zijn dan 3,50 m;
- 6) het plaatsen van plantenbakken en sierfontein;en;
- 7) het plaatsen van een radio- en/of televisie- of schotelantenne indien:
 - de oppervlakte niet groter is dan 1,00 m²,
 - deze ofwel bevestigd is op een verhoging aan de achterzijde van het gebouw ten opzichte van het openbaar domein of met een afstand van minstens 4,00 m van de rooilijn; ofwel bevestigd is op de grond of op een

dakvlak en aan de achterkant van het gebouw vanaf het openbaar domein,

- de kleur van de antenne en de drager gelijkaardig zijn;
- 8) het aanleggen van wegen en terrassen op de bodem;
 - 9) het aanleggen van een vijver met een oppervlakte van maximum 25,00 m²;
 - 10) per eigendom het aanleggen van een niet-overdekt zwembad voor privégebruik met een maximale oppervlakte van 50,00 m², evenals alle veiligheidsvoorzieningen hierrond met een maximale hoogte van 2,00 m, indien dat zich bevindt aan de achterkant van het gebouw vanaf de openbare weg, op minstens 3,00 m van de mandelige grenzen en indien de graafwerken, nodig voor deze inrichting, geen gevoelige wijziging teweegbrengen in het natuurlijke reliëf van de bodem op de rest van de eigendom; deze zwembaden mogen afgedekt worden met een lichte en opvouwbare telescopische overkapping die het oppervlak overdekt indien deze niet hoger is dan 2,00 m;
 - 11) per eigendom het plaatsen of weghalen van een tuinhuisje, niet bestemd voor één of meerdere dieren, met een maximale oppervlakte van 20,00 m², niet hoger dan 3 m bij het klauwstuk voor platte daken en 2,50 m bij de dakgoot en 3,50 m bij de nok, berekend op basis van het natuurlijke niveau van de grond en indien dat zich bevindt aan de achterkant van het gebouw vanaf de openbare weg en op minstens 2,00 m van de mandelige grenzen;
 - 12) afsluitingen met een maximale hoogte van 2,00 m als levende hagen met plaatselijke soorten of palen, onderling verbonden door draden of traliewerk en met onderaan eventueel een betonnen plaat of muurtje van maximum 0,50 m hoog, of door een of twee horizontale dwarsbalken, evenals poortjes en hekjes met een maximale hoogte van 2,00 m die een weids uitzicht over het eigendom mogelijk maken.

d) vrije ruimten aan de zijkant

De vrije ruimten aan de zijkant, de binnenplaats en de tuin worden aangelegd als grasperk of bloemperk.

2.4 AFMETINGEN EN ASPECTEN VAN CONSTRUCTIES EN INSTALLATIES

1° Inplanting

De inplanting van volumes en de inrichting van de omgeving ervan respecteren zo goed mogelijk het reliëf van de bodem en worden uitgevoerd in functie van de veldlijnen van het landschap, bebouwd en niet bebouwd, evenals van de perceelgrenzen. Het woonniveau bevindt zich zo dicht mogelijk bij het maaiveld.

Het bebouwbaar gebied in de ontworpen situatietekening is bestemd voor het hele hoofdvolume, eventuele bijvolumes en een eventueel garagevolume, al dan niet onder één dak.

2° Volumetrie

Alle gevels worden uitgevoerd met hetzelfde architecturale karakter.

Het hoofdvolume omvat een dak met twee rechte hellingen met dezelfde hellingsgraad en dezelfde lengte van de helling, de nok is parallel met de grootste lengte van het gebouw.

De bijvolumes hebben ofwel een plat dak, ofwel een dak met twee hellingen met dezelfde hellingsgraad en dezelfde lengte van de helling, waarvan de hellingsgraad dezelfde is als die van het dak van het hoofdvolume; ze staan loodrecht op of parallel met de nokas van het hoofdvolume.

De hoogte onder de dakgoot van het hoofdvolume komt zo goed mogelijk overeen met twee vrije verdiepingen (R+1) met eventueel een bijkomende verdieping die volledig in het dakvolume is opgenomen. De minimumhoogte onder de dakgoot van het hoofdvolume ligt tussen 4,00 en 4,50 meter; het is verplicht openingen te creëren onder de dakgoot.

Bovenop één hoofdvolume zijn toegelaten: één afzonderlijk of samengesteld bijvolume en één bijvolume dat tegen het hoofdvolume aanleunt. Het niveau van de dakgoten van de bijvolumes is lager of gelijk aan dat van de dakgoten van het hoofdvolume, maar nooit lager dan 3,00 m vanaf het gelijkvloerse niveau.

Het scheidingspunt tussen hoofd- en bijvolume kan elk element zijn met een vlot uitzicht en/of overgangskarakter. Toegelaten zijn bijvoorbeeld: een glazen tussenstuk, een plat dak, een muur(tje), aanplantingen,... indien de kleuren en structuur van de materialen met elkaar in overeenstemming zijn en voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften. Platte daken worden bedekt met grijs grind, hout of extensieve plantengroei.

De afstand tussen het hoofdvolume en het afzonderlijke of samengestelde bijvolume mag niet meer dan 3 meter bedragen om de eenheid van de gebouwen niet in het gedrang te brengen. Voor de loten 5 tot 10 is de inplanting van een afzonderlijk bijvolume echter toegestaan op meer dan 3 meter in het voorste deel van de loten, indien het op één lijn staat met de grens van de bouwzone en de garage omvat.

Het architecturale geheel wordt ontworpen op basis van eenvoudige volumes die gecombineerd kunnen worden.

3° Daken

Hellende 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 twee rechte hellingen met dezelfde hellingsgraad en dezelfde lengte. De hellingsgraad ligt tussen 35° en 40°. Schilddaken en daken met gebroken kap zijn verboden.

Platte daken zijn verboden als dak van het hoofdvolume.

De daken worden uitgevoerd met een maximale overstek van 10 cm bij puntgevels en 30 cm bij gevels.

De ruimten in de verdiepingen die zich half onder het dak bevinden, worden verlicht door puntgevels of eventueel door raamwerk in hetzelfde vlak als de dakhelling.

Dakvensters zijn enkel toegelaten indien deze een correct architecturaal geheel vormen met een element van de benedenverdieping (ingang, raam). Het dak ervan is ofwel plat, ofwel afgerond, ofwel met twee dakhellingen.

Al de gebruikte materialen hebben dezelfde kleurschakering dan die van de dakbedekking.

Glazen ramen, samengesteld uit vlakke, transparante ruiten en donkere profielen, zijn in het dak toegelaten indien deze in hetzelfde vlak liggen als de dakhelling en ondergeschikt zijn in vergelijking met het oppervlak van diezelfde helling.

De vorm van de afvoervoorzieningen voor regenwater van hellende daken is gebaseerd op de traditionele halvemaanvormige dakgoten.

Het aantal schoorstenen wordt beperkt, deze bevinden zich in de buurt van de nok. Het materiaal ervan is hetzelfde als de gevelsteen, ofwel leisteen met een gelijkaardige kleur dan het dak, ofwel inox, ofwel voorgepatineerde zink, ofwel antraciet ijzer.

Het plaatsen van zonnepanelen of fotovoltaïsche panelen is toegelaten en vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning, indien:

- dat geen afwijking van de wettelijke, decretale of reglementaire voorschriften inhoudt;
- er geen voorbereidende handelingen of werkzaamheden nodig zijn waarvoor een stedenbouwkundige vergunning nodig is;
- alle panelen ofwel op het dak bevestigd zijn en er geen overstek is over het gebouw, ofwel geïntegreerd zijn in het vlak van het dak.

De plaatsing op het gebouw van zonnepanelen, anders dan hierboven vermeld, vereist een stedenbouwkundige vergunning, maar is vrijgesteld van prelabel advies van de gemachtigd ambtenaar, indien dat geen afwijking van de wettelijke, decretale of reglementaire voorschriften inhoudt en er geen voorbereidende handelingen of werkzaamheden nodig zijn waarvoor een stedenbouwkundige vergunning of dergelijk advies nodig is.

4° Materialen

a) Parementen van opstanden:

Bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en voor het begin van de werkzaamheden wordt een staal van het materiaal voor de opstanden aan de gemeentelijke instantie getoond.

Voor het parement van de buitenmuren worden maximum twee verschillende materialen gebruikt.

Het materiaal voor het grootste deel van de woning is metselwerk in een kleur en structuur die overeenkomen met metselwerk uit plaatselijke baksteen of steen, muurkalk, pleisterkalk, leisteen of hout. Arduin kan als secundair materiaal gebruikt worden.

De kleur van de voegmortel tussen de stenen verdient bovendien bijzondere aandacht: gebruik van een natuurlijke, middelmatig grijze of donkergrijze mortel of mortel in dezelfde kleur als de bakstenen.

De muurkalk of pleisterkalk heeft een neutrale kleur, te kiezen uit ivoorwit, lichtgrijs, donkergrijs of beigegrijs. Het schilderwerk wordt ten laatste twee jaar na de voorlopige oplevering van de gesloten ruwbouw uitgevoerd.

Leisteen als parement voor de muren is op de volgende voorwaarden toegelaten:

- verplicht ook voor de dakbedekking te gebruiken.

Een houten gevelbekleding als parement voor de muren is op de volgende voorwaarden toegelaten:

- 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;
- 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.

b) Schrijnwerkerij

Deze is in hout of in enig ander gekleurd of geverfd materiaal. De kleuren zijn sober of wit.

c) Het materiaal voor de dakbedekking is:

- ofwel natuurlijke of kunstmatige leisteen, donkergrijs of zwart;
- ofwel donkergrijze of zwarte, niet glanzende dakpannen;
- ofwel zink (voorgepatineerd);
- ofwel transparant en vlak, helder glas als aanvulling op een van de bovengenoemde materialen bij glazen delen, veranda of zonnecollector.
- Het plaatsen van zonnepanelen en/of fotovoltaïsche panelen, geïntegreerd in het dak, is toegelaten.

5° Muuropeningen

De oppervlakte van alle muuropeningen samen is minder dan die van de massieve delen van alle opstanden, exclusief de daken.

6° Garages

Per woning wordt eventueel een garage voor een of twee voertuigen voorzien. Buiten de toegang tot de garage moeten twee plaatsen voor voertuigen in de bouwrijpe strook tussen de garage en de rooilijn voorzien worden (op privaat terrein).

Alleenstaande garages achteraan op het perceel en buiten de bouwzone zijn verboden.

De garages bevinden zich in het hoofd- of bijvolume. Ze bevinden zich tussen het wegniveau en het maaiveld; voor de toegang worden ophogingen en/of uitgravingen zo veel mogelijk vermeden.

7° Wijziging van het grondreliëf

Ophogingen en/of uitgravingen worden zodanig beperkt dat het natuurlijk terrein zo goed mogelijk visueel behouden blijft. Muurtjes met een maximale hoogte van 150 cm boven de grond mogen ingeplant worden om gericht terrassen en/of terrastuinen aan te leggen.

Verboden zijn alle ophogingswerkzaamheden die noodzakelijk zijn door onvoldoende uitgraving op het niveau van kelders, of door de ongeschiktheid van een deels ondergrondse garage waardoor de constructie op een 'heuvel' wordt geplaatst.

Enkel algemene ophogingen van het maaiveld van 0,50 m zijn toegelaten, indien deze zich aan de rand van constructies bevinden en om het niveau van de woongedeelten te verbinden met het maaiveld. Deze werkzaamheden moeten bij voorkeur op minstens 2,00 meter van de zijgrenzen uitgevoerd worden.

De plannen voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning moeten de loop van het maaiveld en van het gewijzigde terrein bevatten, tot de grenzen van de aangrenzende eigendommen (opstanden en doorsneden); de bestaande en gewijzigde niveaus worden aangegeven op de bovenaanzichten en de inplanting. Ter plaatse wordt een referentieniveau bepaald en gerealiseerd als zichtbaar richtpunt.

8° Aanplantingen en afsluitingen

Bij de desbetreffende percelen in woongebied met landelijk karakter moet de afsluiting aan de gevel naar de straatkant verplicht bestaan uit een haag, bestaande uit een of meerdere plaatselijke soorten die passen bij de omgeving, conform de ministeriële omzendbrief van 24 april 1985 (Belgisch Staatsblad van 13 september 1985). De keuze van plaatselijke soorten gebeurt op basis van hierna vermelde soorten.

De hagen aan de straatkant moeten ten opzichte van de rooilijn 0,50 m naar achteren geplant worden en op een hoogte van 1,40 m gesnoeid worden. Ook aan de straatkant moeten paaltjes aan de binnenzijde van het eigendom geplaatst worden.

Bij het snoeien mag de haag niet lager zijn dan 1,00 m en niet hoger dan 1,40 m. Het aantal planten per lopende meter varieert in functie van de gekozen soort, maar moet een doorlopende afsluiting garanderen, met uitzondering van een beperkte doorgang. Met 'haag' wordt bedoeld: een vrij groeiende haag of klimhaag, een levende of gesnoeide haag, een droge haag.

Het gebruik van opeenvolgende verticale naaldbomen is niet toegelaten als haagvorming. In de haag kan een afsluiting worden geplaatst, bestaande uit palen en traliewerk met grote mazen, waarvan de hoogte niet meer dan 1,20 m mag bedragen en nooit de hoogte van de volgroeide haag mag overschrijden.

Loten 1 tot 3 moeten de hele lengte van het perceel beplanten (op de grens van het eigendom) aan de kant van de Rue Froidville, om een groenscherm te creëren en zo de landschapsintegratie van de bebouwing te waarborgen, en als geluidsscherm met het oog op de snelweg.

Het is aanbevolen om ten minste 3 bomen per lot te planten, waarvan één hoogstam, eenstammig of met uitlopers, ten laatste 3 jaar na de voltooiing van de ruwbouw van het gebouw.

Bij de keuze van de soorten krijgen inheemse soorten voorrang; een verhouding van twee naaldbomen per tien geplante bomen is het maximum.

De soorten worden gekozen uit de volgende inheemse soorten:

- veldesdoorn = ACER CAMPESTRE;
- Noorse esdoorn = ACER PLATANOIDES;
- gewone esdoorn = ACER PSEUDOPLATANUS;
- zilveresdoorn = ACER SACHARINUM;
- rode kastanje = AESCULUS CARNEA BRIOTTI;
- witte paardenkastanje = AESCULUS HIPPOCASTANUM;
- els = ALNUS;
- haagbeuk = BETULUS;
- gewone haagbeuk en zuilhaagbeuk = CARPINUS BETULUS en CARPINUS BET. FASTIGIATA;
- tamme kastanje = CASTANEA SATIVA;
- judasboom = CERCIS SILIQUASTRUM;
- boomhazelaar = CORYLUS COLURNA;
- beuk = FAGUS;
- es = FRAXINUS;
- valse christusdoorn = GLEDITSIA TRIACANTHOS;
- zwarte walnoot = JUGLANS NIGRA;

- amberboom = LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA;
- appelboom = MALUS;
- plataan = PLATANUS;
- zilverabeel = POPULUS NIVEA;
- Italiaanse zwarte populier = POPULUS NIGRA ITALICIA;
- grijze populier 'de Moffart' = POPULUS CANESCENS DE MOFFART;
- kerselaar en pruimelaar = PRUNUS;
- eik = QUERCUS;
- gewone acacia = ROBINEA;
- gewone wilg = SALIX ALBA LIEMPDE;
- treurwilg = SALIX SEPULCRALIS TRISTIS;
- lijsterbes = SORBUS;
- linde = TILIA;
- goudiep = ULMUS CARPINIFOLIA WREDEI.

Alle beplantingen en afsluitingen zijn conform het provinciale reglement inzake het wegennet.

Op de zijgrenzen tussen percelen worden de afsluitingen gedeeltelijk geplaatst over de scheidslijn met behulp van hagen, van inheemse soorten zoals hierboven vermeld, of met behulp van afsluitingen in geplastificeerd traliwerk, of een combinatie van beide.

9° Waterzuiverings- en -afvoersysteem

Het goed bevindt zich in een autonoom saneringsgebied, het 'PASH Amblève'.

De woningen worden voorzien van een regenwaterreservoir met een inhoud van 5,0 m³ en een bijkomend buffervolume van minimum 5,0 m³ (in totaal 10,0 m³), met een spuitstuk met een maximale doorsnede van 1".

Het waterzuiverings- en -afvoersysteem (systeem nader te bepalen) wordt in elk geval voorzien in functie van de geldende regelgeving op het moment van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning.

Voor de uitvoering van dit stedenbouwkundige project wordt geen enkele leiding voor de inzameling van afvloeiend en gezuiverd water aangelegd. Elke woning moet zorgen voor zijn waterzuiverings- en dispersievoorziening. Wanneer het goed zich in een afgelegen voorkomingsgebied (type IIb) bevindt, is het aanleggen van zinkputten ten strengste verboden. De verdeling van het water gebeurt via een net van dispersiedraineerbuizen of via andere oplossingen, goedgekeurd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De bestaande greppels loodrecht op de percelen worden behouden om het afvloeiend water bij onweer in goede banen te leiden. Enkel loodrecht op de toegang tot het perceel en over een maximale lengte van 6,0 m kan de greppel gekanaliseerd worden, rekening houdend met de volgende voorschriften:

- plaatsing van een kanalisatie als betonnen buis DI 400 mm over een maximale lengte van 6,0 m;
- fundering en omhulling van de buis met zandcement;
- fundering onder de buis met een dikte van 15 cm;
- omhulling op de buis met zandcement tot 20 cm boven het buitenwelfvlak;
- uitvoering van de kopmuren in betonnen blokken met een dikte van 20 cm aan beide zijden van de kanalisatie;
- cementering van de kopmuren;

- ophoging van het gekanaliseerde deel van de greppel met behulp van een doorlaatbaar en zelfverdichtend materiaal.

De kanaliseringwerken van de greppel loodrecht op elk perceel zijn het onderwerp van een gedetailleerd plan dat bij elke stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd.

10° Transformatorhuisje

De eventuele inplanting van een transformatorhuisje gebeurt op het terrein voor bijzondere bebouwing, voorzien op lot 1. Indien een dergelijk huisje geplaatst moet worden, wordt het terrein voor bijzondere bebouwing afgestaan aan de elektriciteitsmaatschappij.

Om de visuele impact van het huisje te beperken, wordt aangeraden om een laag, geprefabriceerd gebouw (niet doordringend) te gebruiken. Wanneer de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning een dergelijk huisje niet toelaat, wordt dat gebouw conform de voorschriften die van toepassing zijn op gebouwen bij dit stedenbouwkundige project.

Een haag, bestaande uit plaatselijke soorten, wordt rond het transformatorhuisje aangeplant om de integratie ervan in het landschap te bevorderen.

11° Hoogspanningsleiding

Een hoogspanningsleiding (15.000 volt) doorkruist lot 1 in de lucht. De bepaling van de bouwzone laat toe om een deel van de volumes (hoofd- of bijvolume) onder deze hoogspanningsleiding te bouwen. De veiligheidsafstand die met betrekking tot de hoogspanningslijn moet gerespecteerd worden, moet nauwgezet in acht genomen worden conform artikel 164 van het AREI.

2.5 KOSTEN TEN LASTE VAN DE VERDELER

De verkoop van het eerste lot is onderworpen aan de aflevering van een attest van het gemeentecollege betreffende de werkzaamheden en lasten, opgelegd aan de verdeler, inzake de aanleg en uitrusting van de weg, de verdeling van drinkwater, elektriciteit, kabeltelevisie en telefoon.

Er kan geen enkele stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd indien deze lasten, opgelegd aan de verdeler, niet door de gemeentelijke overheid worden goedgekeurd.

De koper van een lot is verplicht om zich aan te sluiten op het openbaar elektriciteits- en waternetwerk. Deze perceelsaansluitingen worden uitgevoerd ten laste van de koper. Deze aansluitingen worden uitgevoerd gedurende de bouwwerkzaamheden. De telefoon- en kabel aansluitingen zijn facultatief.

2.6 BELANGRIJKE BEPALINGEN

1° Onderhoud van de verkavelde percelen

In de periode tussen de aankoop van een lot en de bebouwing ervan moet de eigenaar de plaats minstens eenmaal per jaar onderhouden, zodat de omwonenden rustig kunnen genieten. Hij is verplicht het perceel te onderhouden zoals vastgelegd in het gemeentelijk reglement.

2° Reclame

Alle reclame, behalve met betrekking tot het verkopen of verhuren van goederen, 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 6 dm².

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

3° Bouwplan

De stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend conform de voorschriften van het Koninklijk Besluit van 6 februari 1971.

De bouwplannen zijn volledig, opgesteld en ondertekend door een architect die wettelijk geregistreerd is en ingeschreven is bij een provinciaal register van de Orde van Architecten, conform de bepalingen van de wet op de bescherming van den titel en van het beroep van architect en van de wet van 26 juni 1953 ter oprichting van de Orde van Architecten.

De aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning omvat de inplanting en een gedetailleerde beschrijving van de werkzaamheden voor de noodzakelijke kanalisatie van de greppel om de toegang tot het perceel mogelijk te maken.

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

Deze bepaling geldt ook voor verbouwings-, uitbreidings- en ophogingswerkzaamheden en voor alle andere wijzigingen die later aan de gebouwen worden aangebracht.

De bouwplannen moeten de aard en de kleur van de materialen en bekledingen, gebruikt voor de gevels, daken en voor alle zichtbare delen buiten, vermelden.

De goedgekeurde plannen en de stedenbouwkundige vergunning, evenals de adviezen, moeten altijd op de bouwplaats aanwezig zijn zodat ze op elk verzoek van bevoegde ambtenaren overhandig kunnen worden.

4° Opmetingsplannen van de loten

De opmetings- en afpalingsplannen van alle loten moeten opgesteld worden door een meetkundig schatter, ingeschreven op de lijst van de Federale raad van de landmeters-experten.

Voor deze verkaveling worden alle opmetings- en afpalingsplannen opgesteld door het studie bureau FLAS sprl, de auteur van het verkavelingsproject.

Opgesteld door het studiebureau FLAS sprl
te Henri-Chapelle, 8 februari 2012.

Gewijzigd op 12 september 2012 naar aanleiding van de opmerkingen van de Waalse
openbare dienst en van de stad Stavelot.

Voor de nv Pierre & Nature Luxembourg,

Henri Flas, ing. en meetkundig schatter

Jean-Pierre Triron