

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Maaseik dd. .... **13 SEP 2010** houdende weigering van de verkavelingsvergunning houdende verlening van de verkavelingsvergunning houdende wijziging van de verkavelingsvergunning met referte nr. **2009101013**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

t.o. De Secretaris, P. Graux De Burgemeester, J. Creemers



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwonen kunnen worden toegelaten.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:             <ul style="list-style-type: none"> <li>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</li> </ul> </li> <li>Horeca (zoals café, restaurant, frituur) wordt niet toegestaan.</li> </ul>

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN) EN NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen dienen geïntegreerd te worden in hun ruimtelijke omgeving. Diverse constructies dienen zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.	De bestemming van bijgebouwen moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming. Het niet-bebouwde deel van het perceel dient voor aanleg van verhardingen en tuin.





## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' waarbij ééngezinswoningen worden opgericht.	Eéngezinswoningen met 1 wooneenheid per kavel. Open bebouwing met 4 volledig vrijblijvende open gevels en een bouwverbod voor de zijdelingse tuinstroken.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er kan niet afgeweken worden van het bouwkader. Hierdoor wordt er gezorgd voor een kwaliteitsvolle relatie met - het openbaar domein - de omliggende kavels wat lichtinval betreft, bezonning, privacy enz.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorgevel op minimum 12,00 meter uit de as van de voorliggende gemeenteweg en binnen het bouwkader.</li> <li>- Vrijstaande gevels op minimum 3 meter van de zijdelingse perceelgrens en binnen het aangeduide bouwkader.</li> </ul>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume en eventuele bijgebouwen die aangebouwd worden dienen binnen het aangegeven bouwkader opgericht.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vloerpeil: max. 0,50 cm boven straatpeil.</li> <li>- Bouwdiepte gelijkvloers maximaal 17,00 meter</li> <li>- Bouwdiepte verdieping maximaal 12,00 meter</li> <li>- Bouwhoogte: maximum 2 bouwlagen onder kroonlijst</li> <li>- Nokhoogte: maximum 11 meter.</li> </ul>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De architecturale vrijheid binnen een minimum aan grenzen moet zorgen voor een eigentijdse, kwaliteitsvol concept. Het residentieel karakter dient door het materiaalgebruik onderstreept te worden.	Hoofd- en bijgebouwen dienen in materialen opgericht die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving. Het plaatsen van zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in hellende dakvlakken is toegelaten.

### 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

#### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw of kunnen vrijstaand worden opgericht. Plaatsing van bijgebouwen op of tegen de perceelgrens is mogelijk wanneer tegen een bestaand gebouw of muur wordt gebouwd of indien de aanpalende eigenaar	De totaaloppervlakte van vrijstaande bijgebouwen is maximaal 50 m <sup>2</sup> . Vrijstaande gevels op minimaal 2 meter van de perceelgrens. Mits onderling akkoord kan de inplanting voorzien worden op de perceelgrens. Er worden geen vrijstaande bijgebouwtjes toegestaan op lot 1 met uitzondering die vrijstaande bijgebouwen welke vrijgesteld zijn van stedenbouwkundige vergunning beperkt tot een maximum oppervlakte van 20 m <sup>2</sup> .



uitdrukkelijk akkoord is.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

### 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bestaande reliëf dient gerespecteerd bij de inplanting van gebouwen en bij de tuinaanleg. Reliëfwijzigingen kunnen enkel toegestaan worden als ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.	Reliëfwijzigingen kunnen enkel worden toegestaan als deze verantwoord worden en mits grondverzet en opvang van hemelwater op eigen terrein gebeurt.

### 3.2. VERHARDINGEN EN INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Aanwezige bomen en houtwallen moeten worden bewaard en dienen geïntegreerd te worden in de terreininrichting. Verhardingen dienen beperkt te worden en dienen in overeenstemming te zijn met 2.3.	Eventueel kappen van hoogstambomen kan enkel mits een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen. Enkel verhardingen met waterdoorlatende materialen of met een brede voeg zijn toegelaten en kunnen nooit meer dan 40 % zijn van de oppervlakte aan tuin tot op maximaal 50 meter van de rooilijn.

### 3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen kunnen worden opgericht om voor voldoende privacy te zorgen.            Er dient gekozen voor groenaanplanting (hagen, draad met klimop, e.d.).            Andere materialen (metselwerk, houten panelen enz.) kunnen vanaf de voorgevel over een beperkte lengte worden toegestaan.</p>	<p>Inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tegen de rooilijn: muurtje in metselwerk met een hoogte van max. 60 cm.</li> <li>- vanaf de voorgevel:               <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ afsluitingen met een maximumhoogte van twee meter, die bestaan uit palen en draad of draadgaas, uit één betonplaat met een maximumhoogte van 40 centimeter en draad of draadgaas, opgericht ter afsluiting van een goed. Op die afsluitingen mogen in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw constructies worden aangebracht ter bescherming van de privacy, zoals zeildoek, gevlochten kunststofstrips of rieten matten;</li> <li>▪ houten panelen met een hoogte van maximum 2 meter en beperkt tot een lengte van 10 meter per perceelgrens.                    Over een lengte van meer dan 10 meter/perceelgrens kan dit worden toegestaan mits de aanpalende eigenaar akkoord is.</li> </ul> </li> </ul>