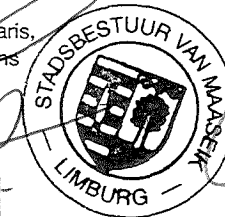


Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van
het College van Burgemeester en Schepenen van de
stad Maaseik dd **1-2 DEC. 2011**
~~houdende weigering van de verkavelingsvergunning~~
houdende verlening van de verkavelingsvergunning
~~houdende wijziging van de verkavelingsvergunning~~
met referte nr. **8742/2011/012**

i.o.
De Secretaris,
R. Corstjens

De Burgemeester,
J. Creemers



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELING 'AKKERSTRAAT'

Dos nr. 20100_04
22 juni 2011

AARO-TOPO
s t u d i e b u r e e l

Verkaveling 'Akkerstraat'

Te Maaseik, binnenbouwblok tussen Akkerstraat, Oude Kerkweg en Losbeekweg op de percelen kadastraal gekend Maaseik (Neeroeteren) 2^{de} afdeling Sectie F met kadastrale nrs. 457B/deel, 460B/deel, 460D, 471, 472, 473A, 474, 481B, 486A, 487A, 503B, 504 en 505.

De verkaveling heeft betrekking op een gebied van 2 ha 52 a 48 ca.

Het maximale totaal aantal woningen is 37 ééngezinswoningen

De maximale brutovloeroppervlakte is 9007m² V/T=0.36

De maximale bebouwbare terreinoppervlakte is 4838 m² B/T = 4838m² / 25248m² = 0,19

7679 m² (of 30 %) wordt in de vorm van wegenis, fiets- en voetpaden, waterbuffer en streekeigen groen na aanleg ingelijfd bij het openbaar domein.

Gemiddelde woondichtheid is 14.68 won/ha.

Sociale last van de verkaveling :

- Sociale kavels : min 10% van 37 kavels = 4 kavels, dit zijn de kavels 3, 4, 5 en 6
- Bescheiden woonaanbod : min 20% van 37 kavels = 8 kavels, dit zijn de kavels 9 tot en met 12 en de kavels 25 tot en met 28

Deel 1: Algemene bepalingen

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door de bijzondere bepalingen (zie deel 2).

Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van de bijzonder bepalingen.

1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Elke wooneenheid bezit een maximale woonkwaliteit en dient over een buitenruimte te bezitten met voldoende bezonning. Bovendien dient elke woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht te worden.

Bindende bepalingen

Elke wooneenheid dient inzake inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel te vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving, de opgelegde minimum woondichtheid van 15 won/ha en de terreinbezetting in ogenschouw genomen.

Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling, en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde van de privatieve delen of de beeldwaarde van het openbaar domein kan bevorderd worden, worden afwijkingen toegelaten.

Binnen het kavel streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, de oriëntatie, enz....

1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving.

Door de realisatie van een mandelige muur "te paard" wordt een sterke architecturale en bouwtechnische aansluiting tussen de onderlinge bouwvolumes gerealiseerd waardoor de mandelige zijgevels volledig

Bindende bepalingen

Architecturale uitstraling

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier het landelijke karakter binnen de vooropgestelde woondichtheid ondersteunen.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.
- De belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)
- De andere woning van het bouwblok in geval van half open bouwvormen

Realisatie van mandelige muur bij halfopen bebouwing

De eerst bouwende eigenaar dient zijn gebouw "te paard" in te planten op de perceelsgrens, de scheidingsmuur dient technisch zo geconstrueerd te

weggewerkt worden in de voorgevelmaterialisatie.

Er wordt voor de materialisatie gekozen voor een baksteenarchitectuur die de eigenheid van Neeroeteren ondersteunt en kenmerkend is voor de beeldbepalende gebouwen in de omgeving.

Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.

Door de bijgebouwen te ontwerpen en er architecturaal een geheel mee te laten vormen wordt een sterke architecturale samenhang vooropgesteld die de beeldwaarde ondersteunt.

Er wordt naar maximale integratie van zonnepanelen gestreefd zodat ze als

worden dat het gebruik, de integrale overname en het volwaardige, normale gebruik door de aanpalende eigenaar mogelijk is. De aanpalende eigenaar en de volgende bouwheer dienen de bestaande scheidsmuur gemeen te maken en de niet-afgewerkte delen van de oorspronkelijke en nieuwe scheidingsgevel af te werken met volwaardige materialen conform de buitengevels van de bestaande of op te richten gebouwen. De overname van de scheidsmuur zal conform de wet van 11 mei 2003 dienen te gebeuren met tussenkomst van een beëdigd landmeter-expert ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten.

Materialisatie

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua uitzicht en kleur duurzaam, esthetisch en constructie verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De bijgebouwen in de vorm van garage en/of berging moeten qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

De bijgebouwen bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover ze zichtbaar zijn vanuit het

een logisch onderdeel van het bouwvolume over komen.

Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies steeds in relatie tot het hoofdvolume op het lot bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkveld bekeken.

1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen

In functie van het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst. Enkel in ondergeschikt verband kan hierop een afwijking worden toegelaten.

openbaar domein.

Zonnepanelen worden toegelaten in zoverre deze panelen worden geplaatst in dezelfde helling als het dakvlak of binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig op de latere perceelsgrens) bij een platte dakconstructie.

Vrijstaande constructies

De vrijstaande constructies moeten complementair en ondergeschikt zijn aan het residentiële hoofdvolume en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de vorm van residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkveld het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden.

De functie-invulling van de bijgebouwen moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming

Nevenbestemming

De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van maximum 50% van het gelijkvloers toegelaten. Horeca wordt niet toegestaan.

1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen

Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op het bouwkevel dat de woonkwaliteit van zowel de woning op het kavel als van de aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

In de voor- en zijtuinstroken voor de achtergevelbouwlijn worden buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen geen constructies toegelaten om de vooropgestelde ruimtelijkheid te verzekeren en het dichtslibben naar een gesloten straatwand te verhinderen en de belevingswaarde vanuit het openbaar domein in de hand te houden.

Bindende bepalingen

Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het verzekeren van de woonkwaliteit en de privacy op de percelen binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de randen van het openbaar domein

Bouwen op de perceelsgrens

In de voorziene voor- en zijtuinstroken voor de voorgevelbouwlijn en buiten de zone voor hoofd- of bijgebouwen, zijn geen constructies toegelaten.

Bij plaatsing van constructies op of op minder dan 3 meter van de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting dat:

- Indien de constructies gesitueerd zijn binnen de zone voor

hoofdgebouw of de zone voor bijgebouw dienen de bijzondere voorschriften van deze zone gerespecteerd te worden

- De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zicht bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.

1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen

Het betreft streekeigen bomen met een stamdiameter groter dan 30 cm.

De afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op het eigen kavel en het belendende kavel.

Bindende bepalingen

Bestaande streekeigen bomen

De bestaande hoogstamminge, streekeigen bomen worden maximaal bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze maximaal geïntegreerd worden. Deze streekeigen bomen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag.

Afsluitingen

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (streekeigen hagen, gegalvaniseerde draad met klimop of dergelijke,...) met max. hoogte van 2.00m. bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

De uniforme haagbeplanting ondersteunt het landelijke karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.

Refliëfverschillen worden tot een minimum beperkt.

Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin; onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein; de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies als ondersteuning voor private buitenruimte mogelijk zoals een

Weerbestendige houten elementen of een muur in hetzelfde metselwerk als het hoofdgebouw zijn toegelaten vanaf de achtergevelbouwlijn om de privacy te garanderen en dit op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning.

Betonplaten, metalen- of PVC panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten.

Daar waar de zone voor tuinen grenst aan het openbaar domein wordt een uniforme haagaanplanting verplicht om het landelijk karakter van de verkaveling en de ruimtelijke samenhang te ondersteunen.

Reliëf

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg mag het bestaande reliëf gewijzigd worden om de aansluiting met de bestaande Akkerstraat en het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de verkaveling te realiseren. Deze reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in het ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en de wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn mag het reliëf gewijzigd worden tot max. 35 cm boven het peil van de as van het voorliggend openbaar domein.

Kleine constructies

Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, serre, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

tuinberging voor tuinmeubels, tuingerief en constructies voor kinderen (zandbak, zwembadje, trampoline,...) ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of – sauna zijn mogelijk binnen deze kleine constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor achtertuinen.

1.6 Zone voor parkeren

Toelichtende bepalingen

Het bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens.

De zijtuinstroken:

Binnen deze zone worden geen gesloten constructies toegelaten. De luifel of carport maakt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uit van het bouwvolume en sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.

Bindende bepalingen

In de zone voor private voortuin mag een oppervlakte verhard worden met waterdoorlatend materiaal voor het parkeren van max. 2 wagens in open lucht als minstens 40% van de voortuin op het betreffende kavel is voorzien van bodembedekkers of groenaanleg. In de zone voor achtertuin mag tevens een ruimte van max. 36 m² verhard worden voor het parkeren voor max. 2 wagens in open lucht.

Inrichting

De zijtuinstroken, gelegen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn mag volledig verhard worden i.f.v. het inrichten van een parkeerplaats.

Aansluitend aan het hoofdgebouw op het desbetreffende lot mag in een soortgelijke architectuurtaal een luifel of carport aangebracht worden voor het overdekt stallen van een wagen.

Indien deze zone niet gebruikt wordt voor het stallen van een wagen wordt de zone ingericht conform de voorschriften van de zone voor achtertuinen.

De materiaalkeuze van de geschakelde luifels of carports worden op elkaar afgestemd per geschakeld volume of worden in samenhang met het bijgebouw op het betreffende lot gematerialiseerd. De eerste stedenbouwkundige vergunning van de geschakelde luifel of carport is bepalend voor het materiaalgebruik voor de luifel of carport op het belendende lot.

Het dak van de luifel of carport wordt uitgevoerd in de vorm van een plat dak of licht gebogen dak.

1.7 Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de verkavelingsvoorschriften

DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1 Zone voor open bebouwing met representatief karakter (loten 2, loten 15 t.e.m. 17, loten 20 t.e.m. 24 en lot 29)

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.
Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 90m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.1.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Bouwworm

Open, residentiële bebouwing.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor open bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en

anderzijds groenaanplanting.

Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit

De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn.
De zijgevel is minstens 3m van de laterale perceelsgrens gesitueerd.

Afmetingen

Bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte: op gelijkvloers max. 15m en op verdieping max. 12m voor de loten 15 t.e.m. 17 en loten 20 t.e.m. 24 en lot 29.

Op gelijkvloers en verdieping max. 8m voor lot 2

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6m t.o.v. het straatniveau en een nokhoogte van max. 11m t.o.v. het straatniveau voor loten 15 t.e.m. 17 en loten 20 t.e.m. 24 en lot 29

Voor het lot 2 wordt de bebouwing beperkt tot maximum anderhalve bouwlaag met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 4,5m t.o.v. het straatniveau en een nokhoogte van max. 9m t.o.v. het straatniveau.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met de nok in hoofdzaak evenwijdig aan de rooilijn en een dakhelling van max. 50° met een geïntegreerde dakuitbouw over max. 2/3 van de gevelbreedte. In het dak zijn enkel ruimten eigen aan het wonen toegelaten.

Materialen

De gevelmaterialen bestaan voor min. 60% uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

Parkeren: zie ook art 1.6

Binnen het hoofdvolume moet minstens 1 parkeerplaats voorzien worden. Per wooneenheid dient minimaal één parkeerplaats voor eigen wagen gerealiseerd te worden. Bij voorkeur dient deze geïntegreerd te zijn binnen het hoofdvolume.

2.2 Zone voor halfopen bebouwing (loten 3 tem 14, 18 en 19, 25 tem 28 en 30 en 31)

2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning
Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 90m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.2.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in de vorm van 2 bouwlagen.

De bouwkaders laten een max. bebouwbare vloeroppervlakte over 2 niveaus toe.

De uitzondering op lot 1 wordt ingegeven daar het lot gelegen is belendend aan een bestaande woning aan de Akkerstraat

Bouwworm

Halfopen bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume onder 1 kap vormen met de woning op de belendende bouwkavel aan de zijde van de mandelige muur.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor halfopen bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn.

De vrijstaande zijgevel van het hoofdvolume is op min. 3m van de laterale perceelsgrens gelegen. De zijgevels op de laterale perceelsgrens worden als mandelige muren uitgevoerd waarbij het gabarriet en de dakhelling ter hoogte van de mandelige muur steeds in onderlinge samenhang worden bekeken.

Tussen loten 10 en 11 en loten 26 en 27 wordt verplicht een schakelelement gebouwd (zie art 2.4).

Afmetingen

Bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan

Bouwdiepte: op gelijkvloers max. 15m en op verdieping max. 12m

- Met uitzondering voor lot 1 waar de bouwdiepte op gelijkvloers max. 10m en op verdieping dient de bebouwing afgestemd te worden op het belendend pand.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6 m t.o.v. het straatniveau en een nokhoogte van max. 11m t.o.v. het straatniveau.

- Met uitzondering voor lot 1 waar de bouwhoogte moet samenvallen met de mandelige muur van de aangrenzende woning.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met dakhelling tot max. 50° met een geïntegreerde dakuitbouw over een breedte van max. 2/3 van de gevelbreedte, min 60cm van de mandelige muur gelegen. De nok is evenwijdig of loodrecht met de voorgevel gesitueerd.

In het dak zijn enkel ruimte eigen aan het wonen toegelaten.

Materialen

Bij geschakelde hoofdvolumes in halfopen bebouwing wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. De dakbedekking wordt over de beide bouwvolumes op elkaar afgestemd zodat de geschakelde halfopen bebouwing naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over komt.

De gevelmaterialen bestaan voor min. 60% uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

De geschakelde volumes worden volledig op elkaar afgestemd. Zowel naar materialiteit als architectuurstijl zodat ze als één samenhangend architecturaal geheel over komen.

Parkeren: zie ook art 1.6

Binnen het hoofdvolume moet min. 1 parkeerplaats voorzien worden, met uitzondering van de woningen op de loten 3 t.e.m. 6, loten 10 en 11 en loten 26 en 27, waar deze parkeerplaats kan ingevuld worden in een geschakelde carport.

2.3 Zone voor open bebouwing op 1 meter van de perceelsgrens (loten 32 t.e.m. 37)

2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning
Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 90m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.3.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Om de privacy te bewaren zal een streekeigen haag voorzien worden op de zijdelingse perceelsgrenzen. Zie ook artikel 2.6.

Bouwvorm

Vrijstaande bebouwing met een sterke architecturale beeldwaarde

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor open bebouwing op 1m van de perceelsgrens' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn.

De oostelijke zijgevel is minstens 1m van de laterale perceelsgrens gesitueerd. De woning wordt op deze manier ter plaatse ingepland om een zo groot mogelijke zuid georiënteerde zijtuin te bekomen.

Afmetingen

Bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte: op gelijkvloers max. 15m en op verdieping max. 12m.

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6m t.o.v. het straatniveau en een nokhoogte van max. 11m t.o.v. het straatniveau.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met de nok in hoofdzaak evenwijdig aan de rooilijn en een dakhelling van max. 50° met een geïntegreerde dakuitbouw over max. 2/3 van de gevelbreedte. In het dak zijn enkel ruimten eigen aan het wonen toegelaten.

Materialen

De gevelmaterialen bestaan voor min. 60% uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

Om de privacy te garanderen moeten de gevelmaterialen van de zijgevel op 1 meter van de perceelsgrens voor min. 90% bestaan uit baksteenmaterialen. Tien procent mag bestaan uit lichtdoorlatende maar privacybewaarde materialen zoals glasdallen.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

Parkeren: zie ook art 1.6

Binnen het hoofdvolume moet min. 1 parkeerplaats voorzien worden.

2.4 Zone voor schakelement

2.4.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Om een sterkere architecturale beeldwaarde te verkrijgen rondom het centrale plein moet de zone voor schakelement verplicht bebouwd worden.

Bindende bepalingen

Ondersteunende functies aan het wonen (berging, garage,...). Er wordt geen nevenbestemming toegelaten.

2.4.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Bouwworm

Geschakelde bijgebouwen

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor schakelement' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Afmetingen

Bouwbreedte en bouwdiepte: max. volgens het ingetekend bouwkader aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte van maximum 3.5m gemeten t.o.v. de as van het voorliggend openbaar domein.

Daken

Dakvorm: plat dak

Materialen

De materiaalkeuze van de zichtbare delen en de daken van de geschakelde elementen worden op elkaar afgestemd per geschakeld bijgebouw. De eerste stedenbouwkundige vergunning per geschakeld

element is bepalend voor het materiaalgebruik voor het schakelement op het belendende lot.

2.5 Zone voor private achtertuin

Toelichtende bepalingen

Een zwembad wordt als verharde oppervlakte beschouwd; een zwemvijver wordt als groene oppervlakte beschouwd.

Deze verhouding van max. 45% wordt ingegeven om het groene karakter van de omliggende landelijke omgeving binnen de verkaveling te verzekeren

Bindende bepalingen

Inrichting

Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.

Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen en waterpartijen. Minstens 55% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.

Tuinbergingen in hout worden toegelaten over een oppervlakte van max. 18m² voor de loten met een minimale oppervlakte van 500m² en van max 12m² voor de loten met een kleinere oppervlakte. De tuinbergingen situeren zich binnen de zone voor achtertuinen in zoverre deze op meer dan 10m van de achtergevelbouwlijn van het hoofdvolume zijn gesitueerd.

Afsluitingen

Zie art. 1.5 met uitzonderingen voor die plaatsen waar op het verkavelingsplan reeds een haagbeplanting werd aangegeven. Voor deze

erfafscheidingen is art. 2.8 'haagbeplanting' van toepassing

2.6 Zone voor private voortuin

Toelichtende bepalingen

De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene landelijke karakter te ondersteunen.

Bindende bepalingen

Inrichting

Inrichting als representatieve voortuin.

Verharding wordt enkel toegelaten in functie van de opritten en de toegangen tot de woning.

Het oprichten van constructies is slechts beperkt toegelaten om niveauverschillen op te vangen op een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde manier.

Het plaatsen van een geïntegreerd element van max. 1,20m hoogte in de vorm van een tuinmuur, steenkorven of constructie voor de inpassing van een brievenbus wordt toegelaten in zoverre dat deze elementen een geïntegreerd onderdeel vormen van de architectuurtaal van het hoofdvolume en de voortuinaanleg.

De niet bebouwde ruimte van het betreffende lot wordt ingericht met gras, bodembedekkers, streekeigen beplanting of heesters.

De verhardingsindex is max. 40%. Asphaltverharding wordt niet toegelaten.

2.7 Zone voor open zicht

Toelichtende bepalingen

Om een visuele corridor te creëren tussen het centrale plein van de verkaveling en het achterliggende natuurgebied werden de zijtuinen op twee plaatsen open getrokken. In deze stroken wordt geen bebouwing toegelaten.

Bindende bepalingen

Inrichting

Deze corridor bevindt zich respectievelijk tussen de woningen op de loten 17 en 18 en de woningen op de loten 19 en 20. De minimale vrije afstand tussen de woningen bedraagt 9m. In deze zone worden geen constructies toegelaten, noch hoge bomen. Enkel tuinbeplanting zoals sierheesters, hagen, etc... met een maximale hoogte van 2m worden hier toegelaten.

2.8 Haagbeplanting

Toelichtende bepalingen

De hagen dienen een sterke privacy te geven van vooral de leefvertrekken in de woning en dan specifiek vanuit het openbaar domein.

Bindende bepalingen

Visueel bufferend groen

Inrichting

Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de afscherming van de achtertuinen te verzekeren naar het openbaar domein wordt op die plaatsen waar de achtertuinen grenzen aan het openbaar domein een aanplanting van een streekeigen haag verplicht bij het afleveren van de bouwaanvraag. Deze hagen binnen de

zone voor haagbeplanting worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning en worden te paard op de perceelsgrens met het openbaar domein of de aangrenzende buur aangeplant. Dit geldt voor alle hagen ingetekend op het verkavelingsplan. Op de achterste perceelsgrenzen worden streekeigen hagen verplicht van de loten 29 t.e.m 37 om de privacy binnen de achtertuinen van de verkaveling te verzekeren.

Op de perceelsgrenzen tussen loten 31 t.e.m. 37 dient er een streekeigen haagbeplanting voorzien te worden om de privacy binnen de achtertuinen van de verkaveling te verzekeren. Bij het verlenen van de vergunning wordt het type haagbeplanting dat dient aangeplant te worden gespecificeerd.

"NE VARIETUR" GETEKEND TENEINDE
GEHECHT TE BLIJVEN AAN EEN AKTE
VERLEDEN VOOR NOTARIS *Marc Topff*
MET STANDPLAATS TE NEERPELT
OP *29/11/2012*

Geregistreerd *nieuwsb*
te Neerpelt op bladen *gus* verzendingen
boek b/98 blad *19* vakh. *3-12-2012*
vijfentwintig EUR vakh. ontvangen:
De E a Inspecteur *a.i.*
L. HOOGSTIJNE

