

Heirbaan Elen

Dilsen-Stokkem, ... spling (Elen), sectie A nrs. 75A, 76, 78B en 77

Dossier nr.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAVELLEN VAN GRONDEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen (residentieel gebruik) worden toegelaten.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Nevenbestemmingen zoals vrije beroepen en diensten zijn toegelaten, voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit en mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p> <p>Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting,</p>	<p>Halfopen bebouwing voor lot 1 met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Open bebouwing voor loten 2, 3 en 4, zoals weergegeven op</p>

terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context. Om het woonvolume zo groot mogelijk te kunnen benutten is geopteerd voor de typologie van halfopen bebouwing.	het verkavelingsplan.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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 behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>BOUWLIJN De bouwlijn is zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>INPLANTING Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De afstand tot de laterale perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. De diepte is maximaal 17 m op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen; - de hoogte van de achtergebouwen worden beperkt zodat ze niet storend zijn voor de naburige percelen. 	<p>BOUWHOOGTE Tot 12 m maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6,50 meter boven het niveau van de straat. Maximale nokhoogte van 11 meter.</p> <p>Voor de meerdiepte van het gelijkvloers t.o.v. de verdieping (vanaf 12 m van de voorgevel tot de 17 meterlijn) is slechts 1 bouwlaag toegelaten, met een vrije dakvorm. Maximale kroonlijsthoogte van 4 m. Maximale nokhoogte van 4,5 m. Op de meerdiepte van het gelijkvloers t.o.v. de verdieping mag geen dakterras ingericht worden; terrassen zijn op de verdieping enkel in pandig toegestaan.</p> <p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p>Voor lot 1 (halfopen bebouwing) dient wat kroonlijsthoogte betreft aangesloten te worden op die van de aanpalende halfopen woning.</p> <p>VLOERPEIL Maximaal 0,60 meter boven het straatniveau.</p>

	<p>GARAGES Een ondergrondse garage kan enkel aanvaard worden indien dit vanuit de watertoets verantwoord is. De helling van de inrit tot de ondergrondse garage mag vanaf de rooilijn voor de eerste 5 m niet meer dan 4% bedragen.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt een architecturale vrijheid ingebouwd voor zover deze kadert binnen het omliggend woonweefsel.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel een onderling samenhangend geheel vormen.</p> <p>In- en uitsprongen aan het bouwvolume zijn toegelaten voor zover ze het concept niet ondermijnen (maximaal 0,80 meter). Deze uitsprongen kunnen daarom enkel aanvaard worden voor beperkte balkons, luifels, inkompartijen en voor zover ze architecturaal verantwoord worden.</p> <p>De materiaalkeuze van de eerst bouwende is bepalend voor de andere aansluitende halfopen bebouwing. De halfopen woningen dienen per cluster van twee een eenheid te zijn naar materiaaltoepassing.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>DAKVORM Vrij te kiezen.</p> <p>Voor lot 1 (halfopen bebouwing) dient wat dakvorm en dakhelling betreft aangesloten te worden op die van de aanpalende halfopen woning.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN GARAGES OF CARPORTS

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De ruimte tussen de twee woningen kan gebruikt worden om een garage of carport te plaatsen.</p>	<p>Binnen de voorziene zijtuinstroken kan één garage of carport (open constructie) aanvaard worden. Hierbij moet uiteraard rekening gehouden worden met de eerder geformuleerde uitgangspunten. Indien de garage of carport op minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt ingeplant is het akkoord van de aanpalende eigenaar(s) vereist. De oppervlakte van de carport is beperkt tot 20 m².</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de garages wordt beperkt zodat het open karakter van de woonstraat behouden blijft.</p>	<p>BOUWHOOGTE Slechts 1 bouwlaag is toegelaten. Maximale kroonlijsthoogte van 3 m</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Dit hoeft geen toelichting.	DAKVORM Plat dak
-----------------------------	---------------------

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (maximaal 30 m²), mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN EN TERREINAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard worden. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Al de groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de aanvraag stedenbouwkundige vergunning.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken.</p>	<p>Buiten de bouwzone dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p>

3.3. VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Binnen de zone van de achtertuin kunnen vrijstaande bijgebouwen (garage/berging) worden ingeplant op minimum 1 meter van de perceelsgrens of, indien de aanpalende eigenaar(s) akkoord is (zijn), tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. De totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m². Ze mogen slechts uit één bouwlaag bestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een nokhoogte van maximaal 4,5 m. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal (geen industrieplaten). De constructie moet steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>
------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de beperkte breedte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>AARD Afsluitingen moeten in principe uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Afsluitingen die zich voor de voorbouwlijn bevinden hebben een maximale hoogte van 1 m. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen over beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Betonplaten zijn niet toegelaten.</p> <p>AFMETINGEN Afsluitingen die zich achter de voorbouwlijn bevinden hebben een maximale hoogte van 2,00 m.</p>

