

STAD MAASEIK-NEEROETEREN**Verkavelingsvoorschriften open bebouwing**

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>ALGEMENE BEPALINGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouw aanvraag - 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. - 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. - Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen. <p>Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering 	<p>TERREINAANLEG Reliëfwijzigingen worden beperkt en er dient zoveel mogelijk aangesloten te worden aan het huidige maaiveld en de voorliggende weg.</p> <p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

ZONE VOOR NIEUW OP TE RICHTEN WONINGEN

Bepalingen met betrekking tot bestemming

- De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkevel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning.
- De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), 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.

Bepalingen met betrekking tot bebouwing

- De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.
Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkevel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:
 - o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
 - o 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.);
 - o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.
- 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 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.

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.

Bestemming

- ééngezinswoningen met hoofdbestemming wonen.
Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 60 m²) zijn aan de woonfunctie
Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten.

Bouwvorm

- open bebouwing (4 vrije gevels)

Inplanting

- De voorgevel: op **minimaal 17m00** uit de as van de Maaseikerlaan en de Diestersteenweg en zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
- De vrij liggende zijgevels: op **minimaal 3m00** van de zijdelingse perceelsgrenzen en zoals op het plan grafisch aangeduid.

Afmetingen

- Bouwdiepte: gelijkvloers: **maximaal 12m00**
verdieping : **maximaal 12m00**
- Bouwhoogte:
 - o Loten 2 en 3: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst
 - o Lot 1: max. 1.5 bouwlagen onder de kroonlijst.
- Nokhoogte: **maximaal 11m00**, t.o.v. de dorpelhoogte
- Dakhelling: vrij
- Dorpelhoogte: op **minimaal 0m50** boven het wegpeil

<p><u>ZONE VOOR VOORTUINEN</u></p> <p>Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.</p> <p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</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><u>BESTEMMING</u> Representatieve voortuin. Geen bebouwing toegestaan.</p> <p><u>AFSLUITINGEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. • In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1,00 meter hoog zijn. <p><u>VERHARDINGEN</u> Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Enkel verhardingen noodzakelijk voor de toegang van de woning en evt. carport/garage zijn toegelaten.</p>
<p><u>ZONE VOOR ZIJTUINEN</u></p> <p>Zone voorbehouden voor de inrichting van een private tuin of het voorzien van parking.</p>	<p><u>BESTEMMING</u> Zone voor private tuin en parking.</p> <p><u>Open Carport - Parkeren</u> Het parkeren dient voorzien te worden op eigen terrein (niet in de voortuin) en kan niet afgewenteld worden op het openbaar domein. Een open carport in de zijdelingse tuinzone op lot 1 is toegestaan. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist.</p> <p>- <u>Bouwhoogte: maximum 3,000 - Dakvorm: vrij</u></p>

<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p><u>AFSLUITINGEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. • De afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.
<p><u>ZONE VOOR ACHTERTUINEN</u></p> <p>Deze zone is bestemd als private tuin.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p><u>Inrichtingselementen:</u> Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.</p> <p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<p><u>BESTEMMING</u> Private tuin.</p> <p><u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u> Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan tot maximaal 4,0m² eveneens toegestaan kleine constructies, zoals kippenhok, hondenhok, tuinhuisje met een maximum van 12m².</p> <p>Op de loten 2 en 3 zijn carports zoals grafisch ingetekend op het verkavelingsplan toegelaten. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwhoogte: maximum 3m00 - Dakvorm: vrij <p><u>AFSLUITINGEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. • De afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn.