



# VERKAVELING “MAASTRICHTERSTRAAT - MATHIJSESTRAAT”

## Mopertingen, Bilzen

Verkavelingsvoorschriften | oktober 2023

## INHOUD

<b>1. Algemene stedenbouwkundige voorschriften .....</b>	<b>3</b>
1.1. Relatie tussen het plan en de voorschriften .....	3
<b>2. Voorschriften hoofdgebouw(en) .....</b>	<b>4</b>
2.1. Zone voor hoofdgebouw (loten 1 en 2) .....	4
<b>3. Voorschriften niet bebouwd gedeelte .....</b>	<b>6</b>
3.1. Zone voor voortuinen .....	6
3.2. Zone voor zijtuinen .....	6
3.3. Zone voor achtertuinen .....	7
3.4. Afsluitingen op de perceelsgrens.....	8
3.5. Zone voor nutscabine (lot 3).....	8

## 1. ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### 1.1. RELATIE TUSSEN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Indien er tegenstrijdigheden zijn tussen de stedenbouwkundige voorschriften en de intekening op het verkavelingsplan, heeft het plan voorrang op de voorschriften.

## 2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

### 2.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW (LOTEN 1 EN 2)

#### 2.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Hoofdbestemming:</b> Gelet op de ligging van het projectgebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p><b>Nevenbestemming:</b> Nevenbestemmingen 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. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p> <p>Onder de voorziene nevenbestemmingen kunnen onder meer een kantoor voor zelfstandige, een dokterspraktijk, tandartsenpraktijk en een architectenbureau begrepen worden.</p> <p>Het oprichten van handel of horeca is niet toegestaan.</p>	<p><b>Hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wonen Enkel grondgebonden eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten.</li></ul> <p><b>Nevenbestemming:</b> Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten met uitzondering van handel en horeca. Het oprichten van nevenbestemmingen is enkel toegelaten mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li><li>- er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid;</li><li>- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;</li><li>- enkel te voorzien op het gelijkvloers;</li><li>- de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.</li></ul>

#### 2.1.2. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Grondgebonden eengezinswoning in <b>halfopen bouwvorm</b> zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Er is maximaal 1 wooneenheid toegelaten per lot uit de verkaveling.</p>

#### 2.1.3. 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 de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies <b>zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant</b>. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de 'zone voor hoofdgebouw' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De afstand van de niet gemeenschappelijke zijgevel tot de laterale grens van de kavel is <b>minstens 3,00m</b>.</p>

#### 2.1.4. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afmetingen</b></p>	<p><b>Bouwbreedte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li></ul> <p><b>Bouwdiepte:</b> <u>Op het gelijkvloers</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal <b>17,00m</b> zoals aangeduid op het verkavelingsplan betreffende het grafisch aangegeven bouwkader 'zone voor hoofdgebouw' en 'gelijkvloerse uitbreidingszone'.</li></ul> <p><u>Op de verdieping:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal <b>12,00m</b> zoals aangeduid op het verkavelingsplan betreffende het grafisch aangegeven bouwkader voor 'zone voor hoofdgebouw'.</li></ul> <p><b>Bruto vloeroppervlakte:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Het bouwkader mag maximaal worden bebouwd.</li></ul>

### 2.1.5. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	<b>Bouwhoogte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand van het hoofdgebouw.</li></ul>

### 2.1.6. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	<b>Dakvorm:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hellend of plat dak, met uitzondering van de gelijkvloerse meerdiepte welke verplicht plat wordt afgedekt.</li><li>- In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 45°.</li><li>- Het oprichten van dakterrassen is niet toegelaten.</li></ul>

### 2.1.7. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gekoppelde woningen moeten een uniform straatbeeld hebben. Ze moeten op elkaar aansluiten op gebied van inplanting, dakvorm, kroonlijst- of dakrandhoogte, dakhelling en gevelkleur.</p> <p>Er is ruimte voor architecturale accenten, zolang de woningen visueel aansluiting vinden bij elkaar.</p>	<p>De woningen moeten op elkaar aansluiten wat betreft inplanting, dakvorm, kroonlijst- of dakrandhoogte, dakhelling en gevelkleur. De woningen moeten visueel een geheel vormen, met ruimte voor architecturale accenten.</p> <p>Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning moet de aanpalende eigenaar zijn akkoord toevoegen betreffende de inplanting, dakvorm, kroonlijst- of dakrandhoogte, dakhelling en gevelkleur.</p> <p>Indien er geen akkoord wordt bekomen is het vloerpeil gelegen op 0,10m boven de as van de voorliggende weg, en is de bouwhoogte 2 bouwlagen met een hellend dak onder 45° met een kroonlijsthoogte van 6,50m. Verder bepaalt de eerst bouwende het gabarit.</p>

### 2.1.8. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil	<b>Vloerpeil gelijkvloers:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- max. 0,10m boven de as van de voorliggende weg.</li></ul>

### 2.1.9. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte	<b>Dakrandhoogte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hellend dak met kroonlijsthoogte: max. 6,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li><li>- Plat dak met dakrandhoogte: max. 7,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li><li>- Gelijkvloerse meerdiepte met dakrandhoogte: max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li></ul>

### 2.1.10. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	<b>Nokhoogte:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nokhoogte in geval van een hellend dak: max. 11,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</li></ul>

### 2.1.11. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<b>Materiaalgebruik</b> Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving.	<b>Materiaalgebruik:</b> <b>Gevelmaterialen:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zijn toegelaten.</li><li>- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</li></ul> <b>Dakbekleding:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zijn toegelaten.</li><li>- Een groendak is toegestaan.</li></ul>

### 3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering</p> <p>Het oprichten van bebouwing binnen de 'zone voor voortuinen' is niet toegelaten.</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve voortuin met streekeigen en inheemse beplanting.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport. Deze hebben een max. breedte van 1m i.f.v. toegang tot de woning en max. 3m i.f.v. toegang tot de garage/carport. De verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de 'zone voor voortuinen' is niet toegestaan.</p> <p>Plaatselijk kunnen reliëfwijzigingen toegestaan worden, doch enkel om aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein of op het niveau van de aanpalende percelen. Reliëfwijzigingen dienen beperkt te worden tot een minimum.</p>

#### 3.2. ZONE VOOR ZIJTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten. Deze dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Deze fundering kan als voorbeeld worden uitgevoerd als niet-cementgebonden fundering</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin met een streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage/carport. Deze hebben een max. breedte van 1m i.f.v. toegang tot de woning en max. 3m i.f.v. toegang tot de garage/carport. De verhardingen dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de zijtuinstrook is enkel toegestaan i.f.v. een carport.</p> <p>Het bestaand maaiveld dient maximaal bewaard te blijven i.f.v. het aansluiten op het maaiveldniveau van de aanpalende percelen. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen uitzonderlijk beperkt reliëfwijzigingen toegestaan worden. Het niveauverschil en wateroverlast dienen wel steeds op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>
<p><b>Zone voor carports:</b> Binnen de 'zone voor carports' is het toegelaten een carport op te richten voor het overdekt stallen van een auto.</p>	<p><b>Carports:</b> Er kan binnen de 'zone voor carports' een carport, zijnde een lichte en open constructie, geplaatst worden (geen garages). Het is mogelijk voor deze carport om de 'zone voor hoofdbouwwerk' aan te snijden indien de uiteindelijk gerealiseerde woning de volledige breedte van deze zone niet gebruikt. Voor lot 2 wordt vastgelegd dat de carport op de voorste bouwlijn van de 'zone voor carports' opgericht dient te worden, in lijn met de hiernaast gelegen nutschabine.</p> <p>De bebouwing in de zijtuinstrook vormt één geheel met het hoofdvolume wat betreft de architectuur, vorm en materiaalgebruik.</p> <p>Het volume van de carport is een open structuur geïntegreerd in de tuinaanleg.</p> <p>De carport heeft een maximale oppervlakte van <b>21,0m<sup>2</sup></b>, bestaat uit maximaal 1 volwaardige bouwlaag en wordt <b>plat</b> afgewerkt.</p> <p>Op lot 1 heeft de carport een maximale dakrandhoogte van <b>3,50m</b>. Op lot 2 dient de carport een dakrandhoogte te hebben welke overeenstemt met de hieraan gekoppelde nutschabine. Deze nutschabine betreft een prefab module en zal geplaatst dienen te worden alvorens de verkaveling uitvoerbaar is.</p>

### 3.3. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, hagen en struiken.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. Enkel een in omvang beperkt terras kan aangelegd worden in niet-waterdoorlatende materialen aansluitend op het vloerpeil, op voorwaarde dat het hemelwater afwatert naar de aanliggende groenzones en dat rechtstreekse infiltratie mogelijk is.</p> <p>Overige verhardingen mogen enkel aangelegd worden in waterdoorlatende, waterpasserende materialen met een niet-cementgebonden fundering en moeten zoveel mogelijk beperkt worden</p> <p>De maximale toegelaten oppervlakte aan verharding in de achtertuin bedraagt in totaal 30m<sup>2</sup>.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen en constructies is beperkt toegestaan.</p> <p>Het bestaand maaiveld dient maximaal bewaard te blijven. In functie van een terras is het toegelaten om het maaiveld lokaal op te hogen tot vloerpeil gelijkvloers en dit tot op 5m achter de achtergevellijn. Enkel wanneer de noodzaak ervan kan aangetoond worden, kunnen uitzonderlijk beperkt bijkomende reliëfwijzigingen toegestaan worden. Het niveauverschil en wateroverlast dienen wel steeds op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>
<p><b>Gelijkvloerse uitbreidingszone:</b></p>	<p><b>Gelijkvloerse uitbreidingszone:</b></p> <p>Binnen de op het verkavelingsplan grafisch aangeduide 'gelijkvloerse uitbreidingszone' mag in aansluiting op het gelijkvloers tegen de aangrenzende 'zone voor hoofdgebouw' een uitbreiding van de woonfuncties of aanverwante functies gebeuren. Deze uitbreiding is beperkt tot max. 1 bouwlaag met een bouwhoogte van max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers van het hoofdbouwwolume. De uitbreiding dient te worden afgewerkt met een plat dak en dient te worden opgericht in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Glasconstructies in de vorm van wintertuin of serre worden tevens toegelaten.</p>
<p><b>Vrijstaande bijgebouwen:</b></p> <p>De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <u>plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u></p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwwolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p>	<p><b>Vrijstaande bijgebouwen:</b></p> <p>Per perceel is de oprichting van één vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tuinberging, een poolhouse of een terrasoverkapping toegelaten. Het bijgebouw wordt ingeplant in de achtertuinstrook op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Het bijgebouw heeft een oppervlakte van <b>maximum van 12m<sup>2</sup> voor lot 1</b> en <b>maximum 20m<sup>2</sup> voor lot 2</b>. Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag welke af te werken met een plat dak en een dakrand van maximum 3,50m t.o.v. het omliggende maaiveld.</p> <p>Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.</p>

### 3.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen of draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p><b>Aard</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Levende groenelementen, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk;</li><li>- Groenelementen worden uitgevoerd in streekeigen en inheemse beplanting;</li></ul> <p><b>Uitvoering</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Voor de voorgevelijn hebben de perceelsafsluitingen een maximale hoogte van 1,00m t.o.v. de voorliggende weg.</li><li>- Achter de voorgevelijn hebben de perceelsafsluitingen een maximale hoogte van 2,00m t.o.v. het aangrenzend maaiveld.</li></ul>

### 3.5. ZONE VOOR NUTSCABINE (LOT 3)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone dient voor de inpassing van een nutscabine.</p>	<p>De zone wordt bestemd voor het oprichten van nutsvoorzieningen.</p> <p>Binnen de zone is het toegelaten één constructie op te richten zijnde een nutscabine. Deze dient te worden opgericht gekoppeld aan de carport van de woning op lot 2.</p> <p>De te realiseren nutscabine betreft een prefab module. Deze prefab module zal dienen te worden afgewerkt met een verf in houtkleur.</p> <p>Verhardingen dienen tot een minimum te worden beperkt. De niet verharde delen groen dienen te worden ingericht met streekeigen en inheemse beplanting welke naar analogie met de voorliggende 'zone voor openbaar domein' dient te worden aangelegd, ingericht én beheerd.</p>