

Verkaveling

Kadastraal : Maasmechelen, 1^{ste} afdeling (Mechelen-aan-de-Maas), sectie E, nrs. 927 H55 en 927 A57

Dossier nr.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING (VERKAVELING)

De teksten in het zwart zijn de voorschriften zoals we ze graag zien opgenomen worden als "stedebouwkundige voorschriften" in de verkavelingsvergunning. In het blauw en cursief is de verwijzing terug te vinden naar de voorwaarden opgenomen in het BPA met aanhaling van de eventuele wijzigingen dan wel overeenkomsten

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> <p><i>Het BPA vermeldt hier:</i></p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>dit gebied zal dienen tot het oprichten van woonhuizen, openbare gebouwen en handelshuizen</i>b) <i>Aleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen worden opgericht</i> <p><i>Gevraagde wijziging:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Geen handelshuizen en geen openbare gebouwen</i>- <i>Uitbreiding met de mogelijkheid voor een meergeneratiewoning</i>

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> <ul style="list-style-type: none">1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter. <p>Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p> <p><i>Dit is een verdere detaillering van de voorschriften van het BPA</i></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, 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 een combinatie van halfopen en open bebouwing.</p>	<p>4 halfopen bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan (Loten 1, 2, 3 en 4) en 1 open bebouwing (Lot 5)</p> <p><i>Het BPA stelt dat hier alleen vrijstaande woningen en tweewoonsten mogen opgericht worden.</i></p> <p><i>De voorgestelde voorschriften zijn hiermee in overeenstemming – geen wijziging.</i></p>

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. 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. 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</p> <p>De bouwlijn is zoals aangegeven op het verkavelingsplan – 14,00 m achter de rooilijn en 23,15 m uit de as van de weg. Dit komt overeen met de voorschriften van het BPA Home Fabiola.</p> <p>Voor lot 5 dient er een afstand van minimaal 6,00 meter gerespecteerd te worden ten opzichte van de linker perceelsgrens zoals ook is aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><i>De kavelbreedtes voldoen aan de voorschriften van het BPA.</i></p> <p><i>Het BPA bepaald dat de breedtes van de voorgevel minimaal 8,00 meter en maximaal 2/3 van de kavelbreedte dienen te bedragen.</i></p> <p><i>Voor de breedtes van de voorgevel vragen we dan ook een wijziging aan, met name 9,00 meter voor de halfopen bebouwingen (loten 1 t/m 4 – $9/12 = \frac{3}{4}$ van de kavelbreedte) en 11,60 meter voor de open bebouwing (lot 5).</i></p> <p>INPLANTING</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De afstand van de vrijstaande gevels tot de laterale perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter. De diepte is maximaal 15,00 m op het gelijkvloers en maximaal 12 m op de verdieping.</p> <p><i>Dit is een afwijking ten aanzien van de voorschriften van het BPA Home Fabiola waar een bouwdiepte van 20,00m is voorzien.</i></p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving,</p>	<p>BOUWHOOGTE</p> <p>Maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst voor de eerste 12 m. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,00 meter boven het niveau van de straat.</p>

<p>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>Typierend in de omgeving zijn platte daken. Vanaf de 12 meterlijn tot de 15 meterlijn is slechts 1 bouwlaag toegelaten met een maximale kroonlijsthoogte van 4 meter en een plat dak. Vanaf de 15 meterlijn is de dakvorm verplicht plat met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m. De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p> <p><i>De voorschriften van het BPA voor deze zone zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 bouwlaag met een zadeldak met een helling van 25 tot 40°; - Kroonlijst tussen 2,50 en 3,50 meter boven het gaanpad; - Mogelijkheid tot het aanbrengen van rechtstsaande vensters in het dakvlak; <p><i>Gevraagde wijzigingen zoals hiervoor beschreven. De vooropgestelde hoogtes zijn ingegeven door de hogere eisen aan de isolatie van de woningen (EPB-peil).</i></p> <p>VLOERPEIL Maximaal 0,60 meter boven het straatniveau.</p> <p><i>Geen wijziging ten aanzien van de voorschriften van het BPA.</i></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> <p><i>Geen wijziging ten aanzien van de voorschriften van het BPA.</i></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><i>Geen wijziging ten aanzien van de voorschriften van het BPA.</i></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><i>Dit is een bijkomende detaillering van de voorschriften. Hierover wordt in het BPA niet gesproken.</i></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><i>Geen wijziging ten aanzien van de voorschriften van het BPA.</i></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><i>Geen wijziging ten aanzien van de voorschriften van het BPA.</i></p> <p>DAKVORM Er wordt geopteerd voor een plat dak in aansluiting met de dakvorm van de woningen in de directe omgeving dewelke als platte daken kunnen getypeerd worden. Dit in tegenstelling met de voorschriften van het BPA waarin hellende daken worden voorzien.</p> <p>Vanaf de 15 meterlijn is de dakvorm verplicht plat met een maximale kroonlijsthoogte van 3m.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing, wanneer minimum 2 bouwvolumes met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld worden tot één bouwblok is het akkoord van alle eigenaars uit het bouwblok vereist voor de eerst bouwende. Bij gebrek aan akkoord tussen de eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften voor beide geschakelde woningen: plat dak met een kroonlijsthoogte van 7,00 m boven het peil van de voorliggende weg.</p> <p><i>Gevraagde wijzigingen zoals hiervoor beschreven, zijnde platte daken met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het peil van de voorliggende weg voor het hoofdgebouw. Voor de aanhorigheden (vanaf de 12 meterlijn en tot 15 meter is een plat dak verplicht met een kroonlijsthoogte van 4,00 meter ten opzichte van het peil van de voorliggende weg. Voor alles achter de 15,00 meterlijn is een plat dak verplicht met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter ten opzichte van de voorliggende weg. De vooropgestelde hoogtes zijn ingegeven door de hogere eisen voor het isoleren van de woningen (EPB-peil).</i></p> <p>V/T INDEX:</p> <p>Lot 1: 243/667 = 0,364 Lot 2: 243/679 = 0,358 Lot 3: 243/691 = 0,352 Lot 4: 243/703 = 0,346 Lot 5: 313/1107 = 0,283</p> <p>Globaal: 1285/3847 = 0,334</p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN GARAGES OF CARPORTS

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De ruimte tussen de twee woningen kan gebruikt worden om een carport te plaatsen en in de achtertuin kan een bijgebouw worden opgericht met een beperkte oppervlakte.	Binnen de voorziene zijtuinstroken (aangeduid op het verkavelingsplan als "zone carport") kan één carport (open constructie) aanvaard worden. De oppervlakte van de carport is beperkt tot 3,00 x 6,50 meter (19,50 m²).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de garages wordt beperkt zodat het open karakter van de woonstraat behouden blijft.	BOUWHOOGTE Slechts 1 bouwlaag is toegelaten. Verplicht plat dak met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m boven het peil van de voorliggende weg.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	DAKVORM Plat dak met een kroonlijsthoogte van maximaal 3 meter. <i>De zones voor carports zijn voorzien binnen het gebied dat in het BPA wordt omschreven als "zone voor koeren en hovingen".</i> <i>De hierin opgenomen voorschriften zijn:</i> <ul style="list-style-type: none">- Zij mogen nergens op minder dan 6,00 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hoofdgebouwen) worden opgericht. Zij mogen niet in de voortuinstroken of in de zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden opgericht.- Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 45 m².- Maximumhoogte van 3 meter tot gevelkroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelgrens moet tenminste 3 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden mits een voorgaande overeenstemming met de betrokken eigenaars en indien voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.- Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. <i>Het is duidelijk dat dit sterk verouderde voorschriften zijn en we vragen dan ook om deze integraal te vervangen door de hiervoor vermelde voorschriften (zwarte tekst).</i> <i>Dus:</i> <i>In de zijtuinstrook is er een zone aangegeven voor het oprichten van één carport van 3,00 bij 6,50 meter per kavel (zie ook verkavelingsplan). Plat dak verplicht en de hoogte is beperkt tot 3 meter.</i>

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 toegelaten voor de verhardingen van de terrassen (maximaal 30 m ²), mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. <i>Deze voorwaarden worden bijkomend opgelegd. In het bestaande BPA wordt hierover niet gesproken.</i>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN EN TERREINAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>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.</p> <p>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> <p>Momenteel is het beschouwde perceel volledig bebost. Er wordt dan ook samen met de verkavelingsvergunning een kapvergunning aangevraagd voor het ontbossen van het gedeelte vanaf de rooilijn tot 10 meter achter de achtergevellijn, met andere woorden over een afstand van 39,00 meter vanaf de rooilijn. Er is een plan met de aanduiding van het te ontbossen deel en het te behouden deel toegevoegd evenals een voorstel tot boscompensatie.</p> <p><i>Het BPA stelt dienaangaande enkel dat er aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</i></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> <p><i>Hierover wordt in de voorschriften van het BPA niet gesproken.</i></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 (bergingen) worden ingeplant op minimum 2 meter van de perceelsgrens of, indien de aanpalende eigenaar(s) akkoord is (zijn), op minder dan 2 meter van de perceelsgrens. De totale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 20 m². Ze mogen slechts uit één bouwlaag bestaan met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en voorzien zijn van een plat dak.</p> <p>Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal (geen industrieplaten). De</p>

	<p>constructie moet steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p><i>De zones voor vrijstaande bijgebouwen zijn voorzien binnen het gebied dat in het BPA wordt omschreven als “zone voor koeren en hovingen”.</i></p> <p><i>De hierin opgenomen voorschriften zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Zij mogen nergens op minder dan 6,00 meter achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen (of alleen hofgebouwen) worden opgericht. Zij mogen niet in de voortuinstroken of in de zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden opgericht.</i> - <i>Hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel en met een maximum van 45 m².</i> - <i>Maximumhoogte van 3 meter tot gevelkroning. Daken verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelgrens moet tenminste 3 meter bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden mits een voorgaande overeenstemming met de betrokken eigenaars en indien voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.</i> - <i>Dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw.</i> <p><i>Het is duidelijk dat dit sterk verouderde voorschriften zijn en we vragen dan ook om deze integraal te vervangen door de hiervoor vermelde voorschriften (zwarte tekst).</i></p> <p><i>Dus:</i></p> <p><i>In de achtertuin kunnen er vrijstaande bijgebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 20 m² op minimaal 2,00 meter van de perceelgrenzen of op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalende eigenaars. Plat dak is verplicht en de hoogte is beperkt tot 3 meter.</i></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</p> <p>Afsluitingen moeten in principe uitgevoerd worden met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Straat en zijdelingse afsluitingen tot de voorbouwlijn mogen in metselwerk of enig ander esthetisch verantwoord materiaal uitgevoerd worden. De hoogte mag de 75 cm niet overschrijden. Voor een bouwblok dat één geheel vormt moet het metselwerk eenvormig zijn.</p> <p>Afsluitingen op de vrijblijvende perceelscheidingen vanaf de voorbouwlijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in haagbeplanting met een maximale hoogte van maximaal 2,00 meter. In voorkomend geval kan eveneens een afsluiting in degelijk siermateriaal zoals hout toegelaten worden.</p> <p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen in de zones voor halfopen bebouwingen, mogen uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur der gebouwen, in metselwerk tot een maximale hoogte van 2,60 meter en een lengte van 6,00 meter. De meerdiepte dient uitgevoerd te worden zoals deze op de vrijblijvende perceelscheidingen.</p> <p>Betonplaten zijn niet toegelaten.</p>

Deze voorschriften komen overeen met deze van het BPA met uitzondering van de hoogte van de afsluitingen achter de voorbouwlijn. Het BPA geeft hier 1,70 meter aan terwijl wij graag een hoogte van 2,00 meter zouden willen opnemen. Dit vooral om privacy-redenen.

AFMETINGEN

Afsluitingen voor de voorbouwlijn hebben een maximale hoogte van 0,75 meter.

Afsluitingen die zich achter de voorbouwlijn bevinden hebben een maximale hoogte van 2,00 meter.