

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : Broekstraat, aantal kavels : 4
Gemeente : Maasmechelen, 2^{de} afdeling, Opgrimbie
Aanvrager : Fam. Laumont

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied 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. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (De ondergeschikte wooneenheid dient één fysiek geheel te vormen met de hoofdwooneenheid, dewelke maximaal één derde uitmaakt van het bouwvolume van de volledige woning, de eigendom op de hoofd- en ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen).</p> <p>Nevenbestemming: 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 ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">- grondgebonden ééngezinswoningen- Zorgwoningen zijn toegelaten. <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totaal maximum van 35% van de gelijkvloerse bouwlaag;

1.1.2. 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 zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Een diepere inplanting, ten opzichte van de aan de voorliggende straat gelegen houtkant vormt hierop een uitzondering.</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 en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p>Grondgebonden ééngezinswoningen in open bouwvorm.</p> <p>De voorgevel op min. 14m t.o.v. de as van de Broekstraat, binnen de grafisch aangegeven zone op het verkavelingsvoorstel</p> <p>De vrijstaande zijgevels op min. 3m van de zijdelingse perceelgrens</p>

1.1.3. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afmetingen</p>	<p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none">- binnen de grafisch aangegeven zone op het verkavelingsvoorstel

	<p>Bouwdiepte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwdiepte van het hoofdvolume volgens aanduiding op het verkavelingsplan. <p><u>Op het gelijkvloers</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 17,00m, voor de gelijkvloerse uitbouwzone - En binnen de grafisch aangegeven zone op het verkavelingsvoorstel <p><u>Op de verdieping</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 17,00m maar met een beperking van de maximale oppervlakte van 70% van de oppervlakte van het gelijkvloers.
--	--

1.1.4. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum 2 volwaardige bouwlagen onder de dakrand;

1.1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hellend of plat dak In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 45°.

1.1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vloerpeil gelijkvloers</p> <p>Het vloerpeil mag tot een max. van 0.40m boven het peil van de voorliggende weg worden aangelegd.</p>	<p>Vloerpeil gelijkvloers:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 0,40m t.o.v. de hoogte van de boordsteen van de weg

1.1.7. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte	<p>Hellend dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte: max. 6.30m t.o.v. de hoogte van de boordsteen van de weg <p>Plat dak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dakrandhoogte: max. 6,50m t.o.v. de hoogte van de boordsteen van de weg

1.1.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	<ul style="list-style-type: none"> - Nokhoogte: max. 12.00m t.o.v. de hoogte van de boordsteen van de weg

1.1.9. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Geschakelde bebouwing</p> <p>NIET VAN TOEPASSING</p>	<p>Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijsthoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient toegevoegd aan de bouwaanvraag. Indien de aanpalende eigenaar niet akkoord is, dient de kroonlijsthoogte 6.30 m te zijn t.o.v. het vloerpeil en de dakhelling 45°.</p>

1.1.10. DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Daktterrassen</p>	<p>Het realiseren van een dakterras op de gelijkvloerse uitbouw is toegestaan</p>

1.1.11. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik:</p> <p>Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de 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 waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.</p> <p>Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Overwegend baksteen en/of pleisterwerk en eventueel aangevuld met een ander duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal als accent. <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voor hellende daken: pannen of leien en eventueel aangevuld met een ander duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal als accent zoals bijvoorbeeld zink.- Voor platte daken: waterdichting afgedekt met grindballast of groendak.

1.1.12. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn niet toegestaan gezien ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf niet te verantwoorden zijn.</p> <p>Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.</p>	<p>Het oprichten van een ondergrondse garage is niet toegestaan.</p>

1.1.13. OVERSTEEK T.O.V. GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Uitkragingen:</p>	<p>Uitkragingen op het verdiep zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- tot max. 0,60 m t.o.v. de uiterste voorgevelbouwlijn.

2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1. VOORTUINSTROOK

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>Carport is toegestaan indien de constructie wordt opgericht in duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal en een geheel vormt met het hoofdvolume.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Inrichting als representatieve voortuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. I.f.v. de aansluiting op het openbaar domein wordt beperkt niet waterdoorlatende verharding toegelaten. Inritten dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3,00m binnen de zone voor voortuinen toelaatbaar is.</p> <p>Oprichten van constructies in de voortuinzone is beperkt toegestaan. Voorwaarde is een open constructie in duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal en die aansluiting vindt op het hoofdvolume.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.2. ZIJTUINSTROOK

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>Carport is toegestaan indien de constructie wordt opgericht in duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal. De achtergevellijn van de constructie wordt ingeplant op maximaal 17m uit de rooilijn en dit om de verhardingen te beperken ten voordele van maximum groenaanleg.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Extra aandacht dient te worden besteed aan de zijtuinstrook gelegen tegen het natuurgebied. De bomen t.h.v. het talud dienen te worden gevrijwaard. De wortels – stammen – kruinen mogen niet worden beschadigd door het uitvoeren van graafwerken op de bouwkavel.</p>	<p>Inrichting als representatieve zijtuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het oprichten van gesloten constructies binnen de zijtuinzone is niet toegestaan.</p> <p>Het oprichten van een open constructie in duurzaam en esthetisch verantwoord materiaal is wel toegestaan op voorwaarde dat de uiterste grens van deze constructie = achtergevellijn van de constructie wordt ingeplant op maximaal 17m uit de rooilijn en dit om de verhardingen te beperken.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Extra aandacht dient te worden besteed aan de zijtuinstrook gelegen tegen het natuurgebied. De bomen t.h.v. het talud dienen te worden gevrijwaard.</p>

2.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie ingericht als landschappelijke tuin.</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>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. I.f.v. de inpassing van een private buitenruimte; wordt beperkt niet waterdoorlatende verharding toegelaten tot een max. oppervlak van 40 m².</p>
<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen 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 vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen wordt beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<p>Bijgebouwen:</p> <p>Bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complementair aan residentiële hoofdbestemming - Tuinberging, hobbyserre, schuilhok voor huisdieren - Het aantal bijgebouwen wordt per lot beperkt tot 1 <p>Inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inplanting dient te gebeuren binnen de "zone voor achtertuinen". <p>Op minder dan 1m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s).</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één bouwlaag; - Kroonlijst of dakrandhoogte: max. 3,50 m <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij te kiezen <p>Bij inplanting op de perceelsgrens dient de dakvorm in overleg te zijn met de aanpaler</p> <p>Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 15 m² <p>Materialisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...) - De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur;
<p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, 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>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen (plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de <u>aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u>) doch er dient voorkeur te worden gegeven aan het creëren van privacy d.m.v. groenvoorziening zoals bv. hagen.</p>	<p>Aard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groenaanplanting; - Vanaf de rooilijn tot de voorbouwlijn is er enkel een open draadafsluiting toegestaan met maximale hoogte 2.00m. Een aanplanting is toegestaan met een maximale hoogte van 1.00m. - Andere materialen (metselwerk, houten panelen,...) zijn toegelaten vanaf de voorbouwlijn naar achteren op voorwaarde dat ze volwaardig, duurzaam, esthetisch verantwoord en onderhoudsvrij zijn. De maximale hoogte bedraagt 2.00m.