



Wijgmaalsesteenweg 108
B-3012 Leuven (Willele)
tel: +32(0)16 24 07 44 fax: +32(0)16 24 07 49
e-mail: info@stabo-infra.be
website: www.mebumar.be

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van
het College van Burgemeester en Schepenen van de
stad Maaseik dd. 25/4/2013
~~houdende weigering van de verkavelingsvergunning~~
houdende verlening van de verkavelingsvergunning
~~houdende wijziging van de verkavelingsvergunning~~
met referte nr. 2042/2012/037

I.o.
De Secretaris,
R. Gorstjens



De Burgemeester,
J. Creemers

VERKAVELING GROOT ROOT - NEEROETERENBURG

Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever:

Landwaarts cvba
Heerstraat 28
3910 Neerpelt



Opdracht:

Verkaveling Groot Root - Neeroeteren
Landwaarts

Opdrachtgever:

Landwaarts cvba
Heerstraat 28
3910 Neerpelt

Opdrachthouder:

Stabo Infra bvba
Wijgmaalsesteenweg 108
B-3012 Leuven (Wilsele)
tel: +32(0)16 24 07 44
fax: +32(0)16 24 07 49
e-mail: info@stabo-infra.be
website: www.mebumar.be

Datum: status / revisie:
september 2012 / ontwerp

Contents

1 Algemene bepalingen	4
1.1 Meetwijze	4
1.2 Begrippen	5
1.3 Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing	7
1.4 Ontsluiting	8
1.5 Parkeren en stallen van motorvoertuigen	8
1.6 Afsluitingen op de perceelsgrenzen	8
1.7 Gemeenschappelijke zijgevels	8
1.8 Materiaalgebruik	8
2 Bijzondere bepalingen	9
2.1 Bestemming	9
2.1.1 Bouwloten	9
2.1.2 Openbaar domein	9
2.2 Bebouwingsvoorschriften	9
2.2.1 Hoofdgebouwen	9
2.2.2 Bijgebouwen	10
2.3 Terreinaanleg	11
2.3.1 Perceelniveau	11
2.3.2 Openbaar domein	11

1 Algemene bepalingen

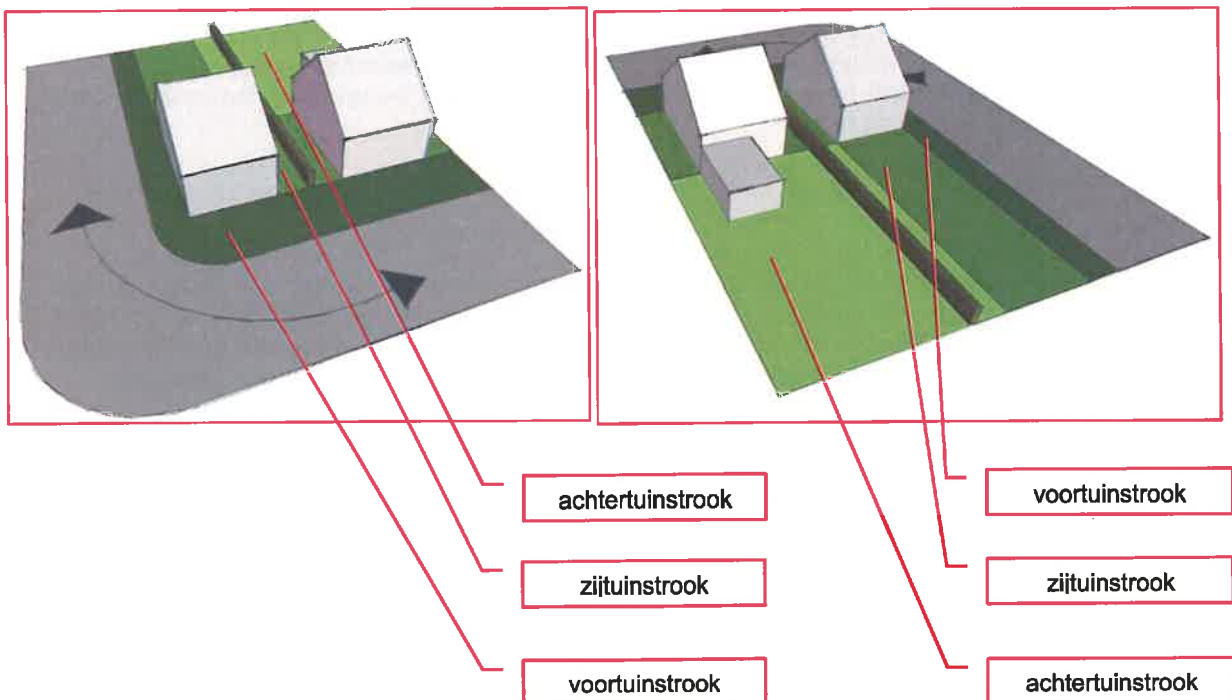
1.1 Meetwijze

- Bebouwde oppervlakte: Dit is de bruto gelijkvloerse oppervlakte van alle bebouwing (d.i. de woning incl. aanhorigheden en bijgebouwen) die binnen het perceel aanwezig is, gemeten langs de buitenzijde van de gebouwen.
- Bruto bouwvolume: Het bruto bouwvolume van een woning wordt gemeten met inbegrip van de binnenmuren, buitenmuren, dakconstructie, verluchtingsschachten en schouwen, te vertrekken van het maaiveldpeil. Bij de volumeberekening wordt het bruto volume van de aanhorigheden en van aansluitende overdekte terrassen, carports en andere open overdekte constructies meegeteld. Keldervolumes onder het gemiddeld maaiveldpeil worden enkel meegerekend wanneer deze ondergrondse ruimtes woonfuncties herbergen (woonlokalen, garage, hobbyruimte, nevenbestemming). In alle andere gevallen worden ze niet meegerekend.
- Kroonlijsthoogte: De kroonlijsthoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan de bovenzijde van de goot, de kroonlijst of de gevelbeëindiging.
- Nokhoogte: De nokhoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil tot aan het hoogste punt van het dak (de nok). Schouwen, antennes, bliksemafleiders, verluchtingselementen, technische installaties en sierelementen op het dak worden in deze hoogte niet meegeteld.
- Verhardingspercentage: Het aandeel van de oppervlakte van het bouwlot, dat maximaal mag verhard worden. Dit aandeel wordt berekend na aftrek van de reeds bebouwde oppervlakte.

1.2 Begrippen

- **Aanhorigheden**: Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, en er een fysiek geheel mee vormt. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bv. filterhuis van een zwembad, ...).
- **Aanplakborden**: Aanplakborden zijn reclame-inrichtingen waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.
- **Bijgebouw**: Een constructie of gebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning en niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, garages, carports, fietsenstallingen, tuinbergplaatsen, tuinhuisen en technische lokalen horende bij de woning (bv. filterhuis van een zwembad, ...).
Indien de voorschriften het toelaten kan een bijgebouw (vb. carport) wel tegen de woning gebouwd worden.
- **Bouwlaag**: Een volume binnen een gebouw, dat bestaat uit een doorlopend gedeelte van dit gebouw, aan boven- en onderzijde begrensd door een op gelijke hoogte liggende vloer. Er wordt enkel rekening gehouden met bouwlagen boven het peil van het maaiveld, waarbij een bouwlaag als ondergronds beschouwd wordt wanneer meer dan 75% van de totale hoogte van de bouwlaag onder het peil van het maaiveld gelegen is.
- **Carport**: Een minstens aan 2 zijden open constructie, dienstig voor het overdekt stallen van een voertuig.
- **Dakkapel**: Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dit wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van dak/dakbedekking/dakpannen. Is dit niet het geval en is de dakkapel direct op een gevel doorgebouwd dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook indien er boven de bestaande nok wordt uitgebouwd, is er geen sprake van een dakkapel.
- **Ééngesinswoning**: Elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de dakkapel dakopbouw woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw. Een ééngesinswoning heeft steeds een directe en rechtstreekse toegang naar buiten zonder via een gemeenschappelijk sas of gemeenschappelijke trappenhal te moeten passeren.
- **Groendak**: Het soort groendak dat in deze voorschriften bedoeld wordt, is een daksysteem waarbij minstens een draineerlaag, een substraatlaag en een vegetatielaag aanwezig zijn, en de beplanting bestaat uit een bodembedekkende laag van mossen, vetplanten, kruiden, en/of een combinatie ervan.
- **Hemelwater**: Het geheel van regen, sneeuw en hagel.
- **Hoofdbestemming**: De hoofdbestemming is de verplicht te realiseren bestemming voor de zones die voorzien zijn binnen de verkaveling.
- **Kroonlijst**: Een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel aan de bovenrand van een gevel dat de bovenkant van de gevel aanduidt. De kroonlijst vormt de ruimtelijke beëindiging van de bovenzijde van de gevel van het gebouw.
- **Kunststeen**: Elke combinatie of elk mengsel van materialen die worden gemaakt om steen na te bootsen.
- **Lot**: Een duidelijk afgebakend, opgemeten grondstuk, aangegeven op het verkavelingsplan, dat bedoeld is om een bestemming te krijgen binnen deze verkaveling, hetzij in private, hetzij in publieke eigendomstoestand.
- **Maaiveld**: het afgewerkte bouwterrein.

- **Nevenbestemming:** Een toegelaten bestemming binnen de desbetreffende zone, steeds verbonden aan een reeds gerealiseerde of gelijktijdig te realiseren hoofdbestemming.
- **Reclame**-inrichtingen: Zijn dragers van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.
- **Rooilijn:** Deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen in overeenstemming met wat door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
- **Streekeigen plantensoorten:** Bepanting of plantengroei die van nature, spontaan voorkomt bij de fysische omstandigheden die zich in een bepaalde streek en/of op een specifieke plaats voordoen. Deze bepaalde streken in Vlaanderen worden afgebakend als zogenaamde herkomstgebieden. De afbakening van de herkomstgebieden is gebaseerd op bodemkundige, hydrologische en klimatologische factoren en op de verspreiding van soorten. Binnen één herkomstgebied heersen uniforme ecologische groeiomstandigheden.
- **Tuinstroken:** de soorten tuinstroken worden weergegeven op onderstaande tekening:



- **Uithangborden:** Uithangborden verkondigen de ter plaatse, in een gebouw of op een terrein beoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit of verwijzen naar de uitbater, de zaak of vereniging. Voorbeelden zijn infopanelen of naamborden.
- **Verhardingen:** Alle materialen voor bodembedekking en alle behandelingswijzen van de bodem die het grondoppervlak hard maken. Het betreft materialen bestemd om de inrichting van het bouwlot (paden, terrassen, opritten en parkeerplaatsen) en het openbaar domein (ontsluitingswegen) te verharderen.

1.3 Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing

Elke handeling die vergunningsplichtig is binnen de verkaveling zal moeten beantwoorden aan twee criteria, met name ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing.

Het onderzoek van de ruimtelijke kwaliteit steunt op het principe van de "toegevoegde waarde": elke vergunningsplichtige handeling zal op haar eigen schaalniveau moeten zorgen voor een toegevoegde waarde aan de bestaande ruimte. Een toegevoegde waarde wordt bekomen als de handeling een aanwezige ruimtelijke kwaliteit versterkt: het versterken van straat- of pleinwand, het benadrukken van straatzichten, het herstructureren in positieve zin van de openbare ruimte.

Als de toegevoegde waarde duidelijk herkenbaar is in de aanvraag, kan er sprake zijn van ruimtelijke kwaliteit.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de inplanting van de gebouwen: gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden;
- de relatie met de overige bebouwing in de omgeving: de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan op de andere bebouwing in de omgeving;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen.

Bij het indienen van een stedenbouwkundige aanvraag dient deze geslaagde contextuele inpassing te worden aangetoond en gemotiveerd. Het einddoel van elke stedenbouwkundige vergunning (bouwvergunning) moet een nieuw of verbouwd gebouw, of geheel van gebouwen, zijn dat volledig past in de omgeving waarin het ingeplant is. Dit wil zeggen dat zowel de volumetrie, typologie en architectuur tegelijk moeten passen binnen de ruimtelijke structuren van de directe omgeving als binnen de architecturale verschijningsvorm van deze directe omgeving.

1.4 Ontsluiting

De hoofdontsluitingen van het projectgebied voor gemotoriseerd verkeer dienen te gebeuren via Achter het kerkhof en via Grootrootstraat.

1.5 Parkeren en stallen van motorvoertuigen

Inzake parkeren op privaat domein gelden hier de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op parkeerplaatsen en bergingen die van kracht is op het moment van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

1.6 Afsluitingen op de perceelsgrenzen

*Een doordachte keuze van het type en de hoogte van de erfscheidingen is belangrijk voor het garanderen van de privacy en de samenhang van het straatbeeld.
Er wordt geopteerd voor levende erfscheidingen omdat die het groene karakter van de woonomgeving versterken.*

De perceelsscheidingen worden uitgevoerd als haag of als scherm van levend groen of met een draadafsluiting, of een combinatie van voorgaande.

De hoogte van de afsluiting bedraagt maximaal 1,60 m in het gebied vóór de voorgevel. In de achtertuin bedraagt de hoogte van de erfscheidingen maximaal 2 m.

In het verlengde van de gemene muur tussen twee halfopen bebouwingen is een afsluitingsmuur in baksteen, natuursteen of kunststeen, met uitzondering van betonblokken, toegelaten met een maximumhoogte van 2 m en maximum 4m voorbij de achtergevel. Een afsluitingsmuur bekleed met houten planken is eveneens toegelaten.

1.7 Gemeenschappelijke zijgevels

Bij gekoppelde bebouwing bepaalt de eerste aanvrager de kroonlijsthoogte en het profiel van de zijgevel. De tweede aanvrager dient dezelfde kroonlijsthoogte en voorste dakhelling te volgen.

De eerste bouwer van een gekoppelde woning zal de vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke zijgevel afwerken met een weersbestendige bekleding in kunstleien of andere vlakke gevelbekleding in afwachting van het bouwen van de tweede woning.

1.8 Materiaalgebruik

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetisch verantwoorde materialen volgens de voorwaarden hieronder beschreven (tenzij anders vermeld in de specifieke voorschriften):

- Het hoofdmateriaal van de gevels is baksteen of een gevelbepleistering, in elke mogelijke onderlinge combinatie;
- Gevels kunnen als bijmateriaal max. voor 50% bestaan uit pannen- of leienbekleding, een beplanking in hout of een gladde beplating in een ander materiaal;
- Zichtbare zijgevels worden in hetzelfde materiaal uitgevoerd als de voorgevel;
- Voor de dakbedekking wordt voor de hellende daken gebruik gemaakt van dakpannen of leien;
- Voor de dakbedekking van platte daken mag gebruik gemaakt worden van elk materiaal dat geschikt is voor een platdakafwerking.

2 Bijzondere bepalingen

2.1 Bestemming

2.1.1 Bouwloten

De bouwloten binnen deze verkaveling kunnen individueel bebouwd worden.

Hoofdgebouwen

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen. Hierbij dienen alle woningen ééngezinswoningen te zijn. Meergezinswoningen worden nergens toegestaan.

Nevenbestemmingen

Als nevenbestemming zijn vrije beroepen en diensten toegelaten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Horeca, handel en kleinbedrijven zijn niet toegestaan. De nevenbestemming dient een lokaal karakter te bezitten d.w.z. dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de gemeente zelf. Hierbij wordt vooral gedacht aan huisdokters (geen specialisten), tandartsen, plaatselijk verzekeringskantoor,... Nevenbestemmingen worden slechts toegelaten indien de hoofdbestemming wonen gerealiseerd is. Nevenbestemmingen zijn enkel ter hoogte van het gelijkvloers toegelaten, met een beperking van maximum 50% van de gerealiseerde gelijkvloerse oppervlakte.

Bijgebouwen

De bestemming van de bijgebouwen dient complementair te zijn aan de hoofdbestemming. De bijgebouwen mogen alle ondersteunende bestemmingen voor de hoofdbestemming omvatten, zoals een garage, carport, bergplaatsen, tuinserre, overdekt terras, technische/sanitaire ruimte bij zwembad. Een feitelijke bedrijfsuitvoering of een woonfunctie is niet toegelaten.

2.1.2 Openbaar domein

Deze zone dient voor de realisatie van de interne ontsluiting, voor de inrichting van kwalitatieve publieke ruimte voor de wijk en voor de inrichting van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Binnen deze zone kunnen tevens voorzieningen voor waterbuffering worden gerealiseerd.

2.2 Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Hoofdgebouwen - Inplanting

De toegelaten bouw mogelijkheden worden weergegeven op onderstaande tekeningen:

Bouwworm

- Zowel open, halfopen, gesloten als geschakelde bebouwing is toegelaten volgens de aanduidingen weergegeven op het verkavelingsplan.

Inplanting

- De hoofdgebouwen worden ingeplant op een afstand van minimaal 6 m achter de voorste kavelgrens en op minimaal 10 m van de achterste kavelgrens;
- Niet-gemene muren liggen op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- De percelen nrs. 11, 38 en 39 vormen een uitzondering. De bebouwbare zone wordt voor deze percelen op plan aangeduid.

Bouwvolume

- Maximum 2 bouwlagen toegelaten;

- Gelijkvloers mag maximum 40 cm boven het maaiveld liggen;
- Kroonlijsthoogte maximum 6,5 m;
- Nokhoogte maximum 11 m;
- Dakvorm is vrij;
- Gevelbreedte minimaal 8 m;
- Toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15 m;
- Toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12 m;

2.2.2 Bijgebouwen

2.2.2.1 Algemeen

Inplanting

- Enkel toegelaten in achtertuinstrook. Bij hoekpercelen ook toegelaten in zijtuinstrook (cfr. tekening blz.6)
- Enkel toelaten op perceelsgrens mits akkoord van de geur.

Bouwvolume

- De dakvorm is vrij;
- Maximum 1 bouwlaag;
- De bouwhoogte is beperkt tot 4 m;
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3 m;
- Totale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 50m² op voorwaarde dat 50% van de kavel onbebouwd blijft.

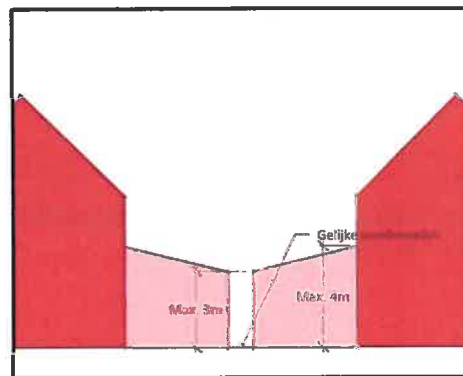
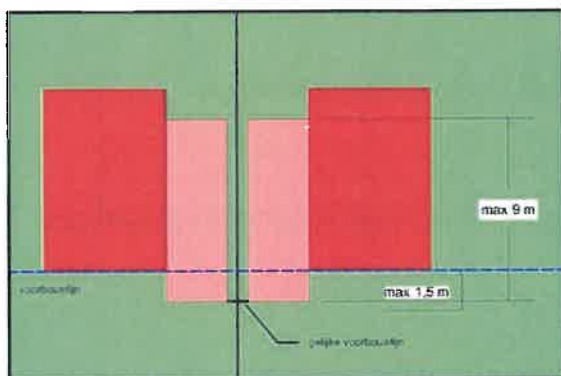
Materiaalgebruik

- Bijgebouwen worden uitgevoerd in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw of in (onbehandeld) hout. Imitatiematerialen (panelen met baksteen- of houtmotief) zijn niet toegelaten.

2.2.2.2 Carports

Specifiek voor carports worden meerdere mogelijkheden toegelaten. Aangezien carports open constructies zijn, kunnen ze ook worden toegelaten binnen de zijtuinen.

Volgende tekeningen geven de mogelijkheden zoals hierlangs opgesomd weer:



Inplanting

- Het oprichten van carports is toegelaten in de zijtuinstroken en de achtertuinstrook;
- De carports mogen tot 1,50 m voor de voorbouwlijn ingepland worden;
- Aangrenzende carports dienen dezelfde voorbouwlijn en dakvorm te bezitten.

Bouwvolume

- De dakvorm is vrij;
- De bouwdiepte bedraagt maximum 9 m;
- De bouwhoogte is beperkt tot 4 m;
- De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3 m.

2.3 Terreinaanleg

2.3.1 Perceelniveau

De voortuinstroken fungeren als stalplaats voor de wagen, als toegang tot de woning en als tuinzone. Daarnaast spelen ze ook een belangrijke rol in het straatbeeld, als overgangszone tussen de publieke ruimte en de woning.

Een sobere inrichting van de voortuinstroken is te verkiezen, hetgeen bereikt kan worden door een beperkt materialenpallet en door het bundelen van de verharde oppervlaktes.

In de zij- en achtertuin is het mogelijk terrassen, toegangspaden enz. aan te leggen. De maximale verharding wordt beperkt, enerzijds om het groene karakter van de wijk te vrijwaren, anderzijds om de druk op de waterhuishouding te beperken.

Voortuinstroken

De verhardingen in de voortuinstroken worden zoveel mogelijk gebundeld per perceel en zijn enkel toegelaten in functie van opritten en toegang tot de woning. Voortuinstroken mogen over een maximale breedte van 4 m verhard worden.

Niet bebouwde ruimte op perceelniveau

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden. Het maximale verhardingspercentage bedraagt 35%. Verhardingen dienen voor minimum 50% waterdoorlatend te zijn. Alle regenwater van niet-waterdoorlaatbare, verharde oppervlakken moet op de kavel zelf opvangen en geïnfiltreerd worden.

Percelen uit te voeren in een latere fase

De percelen 13 tot en met perceel 26 en de percelen 47 tot en met 55 worden in een latere fase uitgevoerd en worden niet opgenomen in deze verkavelingsaanvraag (zie op plan gearceerde percelen).

2.3.2 Openbaar domein

Deze loten worden ingericht als openbaar domein, voor de ontsluiting en bediening van de bouwlotten in de nieuwe verkaveling.

De aanleg moet resulteren in een aangename en kleinschalige woonomgeving, maar moet ook de bereikbaarheid van alle woningen voor leveringen en hulpdiensten verzekeren.

Verhardingen

Voor pleinen, stoepen en voetwegen worden kleinschalige bij voorkeur waterdoorlatende materialen gebruikt: klinkers, kasseien of tegels. Voor rijbanen mag een asfalt- of betonverharding gebruikt worden.

Riolering

Er wordt een gescheiden riolering voorzien. De DWA-riolering bestaat uit grésbuizen diameter 250 mm die aangesloten wordt op de bestaande riolering diameter 500 mm naar de Canadastraat.

Voor de afvoer van het oppervlaktewater worden er poreuze betonbuizen voorzien die afwateren naar een infiltratiebekken met een capaciteit van 177 m³, gelegen op perceel nummer 73.

