

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van
het College van Burgemeester en Schepenen van de
stad Maaseik dd. 13.12.2013
houdende weigering van de verkeersvergunning
houdende verlening van de verkavelingsvergunning
houdende wijziging van de verkavelingsvergunning
met referentie nr. 211.2.120-121031

i.o.

De Secretaris
R. Corstjens



De Burgemeester,
J. Creemers

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELING 'WEERTERSTEENWEG'

Dos nr. 2011_038

25 september 2012 en aangepast 4 maart 2013

AARO-TOPO

Verkaveling 'Weertersteenweg'

Te Maaseik, binnenbouwblok tussen Weertersteenweg, Dokter Pergenslaan, Heirweg en Aan de Lieveheer op de percelen kadastraal gekend Maaseik 1^{ste} afdeling Sectie A met kadastrale nrs. 1437K, 1438D en 1461G.

De verkaveling heeft betrekking op een gebied met een bruto oppervlakte van 90a22ca. De netto oppervlakte bedraagt 87a57ca.

Het maximale totaal aantal woningen is 18 ééngezinswoningen

De maximale brutovloerindex : $V/T=0.4$

De maximale bebouwbare terreinoppervlakte is 1985 m^2 $B/T = 1985\text{m}^2 / 8757\text{m}^2 = 0,22$

2033 m^2 (of 23,22 %) wordt in de vorm van wegenis, fiets- en voetpaden, waterbuffer en streekeigen groen na aanleg ingelijfd bij het openbaar domein.

Gemiddelde woondichtheid is 19,96 won/ha.

Deel 1: Algemene bepalingen

Onderhavige algemene principiële uitgangspunten kunnen aangevuld en/of beperkt worden door de bijzondere bepalingen (zie deel 2). Bij eventuele tegenstrijdigheid gelden de voorwaarden van de bijzonder bepalingen.

1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Elke wooneenheid bezit een maximale woonkwaliteit en dient over een buitenruimte te bezitten met voldoende bezonning. Bovendien dient elke woon- en leefruimte op een natuurlijke manier voldoende verlicht en verlucht te worden.

Bindende bepalingen

Elke wooneenheid dient inzake inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel te vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving, de opgelegde minimum woondichtheid van 15 won/ha en de terreinbezetting in ogenschouw genomen.

Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling, en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde en de bezonning van de private delen of de beeldwaarde van het openbaar domein kan bevorderd afwijkingen worden toegelaten.

Binnen het kavel streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, de oriëntatie, enz...

De aanleg van een hemelwaterput per woning met hergebruik van het water uit deze put via een pompinstallatie en apart leidingcircuit is verplicht en dient vermeld te worden op het bouwplan.

1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen

De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving.

Bindende bepalingen

Architecturale uitstraling

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier het landelijke karakter binnen de vooropgestelde woondichtheid ondersteunen.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:

- Het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.
- De belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)
- De andere woning van het bouwblok in geval van half open bouwvormen

Door de realisatie van een mandelige muur "te paard" wordt een sterke architecturale en bouwtechnische aansluiting tussen de onderlinge bouwvolumes gerealiseerd waardoor de mandelige zijgevels volledig weggewerkt worden in de voorgevelmaterialisatie.

Realisatie van mandelige muur bij halfopen bebouwing

De eerst bouwende eigenaar dient zijn gebouw "te paard" in te planten op de perceelsgrens, de scheidingsmuur dient technisch zo geconstrueerd te worden dat het gebruik, de integrale overname en het volwaardige, normale gebruik door de aanpalende eigenaar mogelijk is. De aanpalende eigenaar en de volgende bouwheer dienen de bestaande scheidingsmuur gemeen te maken en de niet-afgewerkte delen van de oorspronkelijke en nieuwe scheidingsgevel af te werken met volwaardige materialen conform de buitengevels van de bestaande of op te richten gebouwen. De overname van de scheidingsmuur zal conform de wet van 11 mei 2003 dienen te gebeuren met tussenkomst van een beëdigd landmeter-expert ingeschreven op het Tableau van de Federale Raad van Landmeters-experten.

Er wordt voor de materialisatie gekozen voor een baksteenarchitectuur die de eigenheid van Maaseik ondersteunt en kenmerkend is voor de beeldbepalende gebouwen in de omgeving.

Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.

Door de bijgebouwen te ontwerpen en er architecturaal een geheel mee te laten vormen wordt een sterke architecturale samenhang vooropgesteld die de beeldwaarde ondersteunt.

Materialisatie

Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua uitzicht en kleur duurzaam, esthetisch en constructief 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.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

De bijgebouwen in de vorm van garage en/of berging moeten qua vorm en

Er wordt naar maximale integratie van zonnepanelen gestreefd zodat ze als een logisch onderdeel van het bouwvolume over komen.

afwerking, een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

De bijgebouwen bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Schotefantennes zijn niet toegelaten voor zover ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

Zonnepanelen worden toegelaten in zoverre deze panelen worden geplaatst in dezelfde helling als het dakvlak of binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig op de latere perceelsgrens) bij een platte dakconstructie.

Vrijstaande constructies

De vrijstaande constructies moeten complementair en ondergeschikt zijn aan het residentiële hoofdvolume en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies steeds in relatie tot het hoofdvolume op het lot bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkavel bekeken.

1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen

In functie van het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst. Enkel in ondergeschikt verband kan hierop een afwijking worden toegelaten.

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen in de vorm van residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden.

De functie-invulling van de bijgebouwen moet complementair zijn aan de

residentiële hoofdbestemming

Nevenbestemming

De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel 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. De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van maximum 50% van het gelijkvloers toegelaten. Horeca wordt niet toegestaan.

1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen

Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op het bouwkavel dat de woonkwaliteit van zowel de woning op het kavel als van de aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Bindende bepalingen

Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur

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 verzekeren van de woonkwaliteit en de privacy op de percelen binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de randen van het openbaar domein

Bouwen op de perceelsgrens

In de voorziene voor- en zijtuinstroken voor de voorgevelbouwlijn en buiten de zone voor hoofd- of bijgebouwen, zijn geen constructies toegelaten. Bij plaatsing van constructies op of op minder dan 3 meter van de

In de voor- en zijtuinstroken voor de achtergevelbouwlijn worden buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen geen constructies toegelaten om de vooropgestelde ruimtelijkheid te verzekeren en het dichtslippen naar een

gesloten straatwand te verhinderen en de belevingswaarde vanuit het openbaar domein in de hand te houden.

perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting dat:

- Indien de constructies gesitueerd zijn binnen de zone voor hoofdgebouw of de zone voor bijgebouw dienen de bijzondere voorschriften van deze zone gerespecteerd te worden
- De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevellijn van de naastgelegen constructie.

1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen

Het betreft streekeigen bomen met een stamdiameter groter dan 30 cm.

Bindende bepalingen

Bestaande streekeigen bomen

De bestaande hoogstamminge, streekeigen bomen worden maximaal bewaard. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze maximaal geïntegreerd worden. Deze streekeigen bomen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij eventuele kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouw aanvraag.

Afsluitingen

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (streekeigen hagen, gegalvaniseerde draad met klimop of dergelijke....) met max. hoogte van 2.00m. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Weerbestendige houten elementen of een muur in hetzelfde metselwerk als

het hoofdgebouw zijn toegelaten vanaf de achtergevelbouwlijn om de privacy te garanderen en dit op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormen met de woning.

Betonplaten, metalen- of PVC panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten.

Daar waar de zone voor tuinen grenst aan het openbaar domein wordt een haagaanplanting verplicht om het landelijk karakter van de verkaveling en de ruimtelijke samenhang te ondersteunen.

Reliëf

Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg mag het bestaande reliëf gewijzigd worden om de aansluiting met de bestaande Weetersteenweg en het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de verkaveling te realiseren. Deze reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in het ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en de wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

Tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn mag het reliëf gewijzigd worden tot max. 35 cm boven het peil van de as van het voorliggend openbaar domein.

Kleine constructies

Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, serre, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

De uniforme haagbepplanting ondersteunt het landelijke karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.

Refliëfverschillen worden tot een minimum beperkt.

Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin; onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein; de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies als ondersteuning voor private buitenruimte mogelijk zoals een tuinberging voor tuinmeubels, tuingertief en constructies voor kinderen

(zandbak, zwembadje, trampoline,...) ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of – sauna zijn mogelijk binnen deze kleine constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor achtertuinen.

1.6 Zone voor parkeren

Toelichtende bepalingen

Het bewonersparkeren dient te gebeuren op het eigen terrein voor minstens 2 wagens.

Bindende bepalingen

In de zone voor private voortuin mag een oppervlakte verhard worden met waterdoorlatend materiaal voor het parkeren van max. 2 wagens in open lucht als minstens 40% van de voortuin op het betreffende kavel is voorzien van bodembedekkers of groenaanleg. In de zone voor achtertuin mag tevens een ruimte van max. 36 m² verhard worden voor het parkeren voor max. 2 wagens in open lucht.

Inrichting

De zijtuinstroken, gelegen tussen de voorgevelbouwlijn en de achtergevelbouwlijn mag volledig verhard worden i.f.v. het inrichten van een parkeerplaats.

Aansluitend aan het hoofdgebouw op het desbetreffende lot mag in een soortgelijke architectuurtaal een luifel of carport aangebracht worden voor het overdekt stallen van een wagen.

Indien deze zone niet gebruikt wordt voor het stallen van een wagen wordt de zone ingericht conform de voorschriften van de zone voor achtertuinen.

De zijtuinstroken:
Binnen deze zone worden geen gesloten constructies toegelaten. De luifel of carport maakt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uit van het bouwvolume en sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.

De materiaalkeuze van de geschakelde luifels of carports worden op elkaar afgestemd per geschakeld volume Als materiaalgebruik voor de luifel of carport dient gekozen voor een duurzame houtsoort of materialen die één geheel vormen met de woning.

Het dak van de luifel of carport wordt uitgevoerd in de vorm van een plat dak of licht gebogen dak.

1.7 Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden primeert het verkavelingsplan op de verkavelingsvoorschriften

DEEL 2 : BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1 Zone voor open bebouwing met representatief karakter (loten 1 t.e.m. 10)

2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.

Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 90m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.1.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Bouwvorm

Open, residentiële bebouwing.

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor open bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn.

De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting.

De raamopeningen op de verdieping dienen zo geplaatst dat inkijk in achterliggende tuinen wordt beperkt of voorkomen.

De oostelijke zijgevel van loten 6, 7 en 8 is op minstens 1m van de laterale perceelsgrens gesitueerd.

Tussen de loten 2 en 3 en tussen loten 4 en 5 wordt een verplicht schakelement van 1 woonlaag voorzien, met een kroonlijsthoogte van maximaal 3m. Enkel platte daken worden hierop toegestaan.

In de achtergevel van de woningen op de loten 2 tot en met 10 kunnen op de verdieping enkel raamopeningen op minimum 1,70 meter boven afgewerkte vloer.

In de achtergevel van de woningen op de loten 2 tot en met 10 kunnen enkel op de verdieping raamopeningen op minimum 1,70 meter boven afgewerkte vloer. Dit geldt eveneens voor de zijgevels van lot 10 en de rechter zijgevel van lot 9.

Dit geldt eveneens voor de zijgevels van lot 10 en de rechter zijgevel van lot 9.

Afmetingen

Bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte: op gelijkvloers max. 12m en op verdieping max. 12m.

Op gelijkvloers en verdieping max. 11m voor lot 1

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6m t.o.v. het straatniveau en een nokhoogte van max. 11m t.o.v. het straatniveau.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met de nok in hoofdzaak evenwijdig aan de rooilijn en een dakhelling van max. 50°, voor de hoofdgebouwen.

Bij een woning met 2 bouwlagen en hellend dak worden geen dakuitbouwen toegestaan.

Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer.

Materialen

De gevelmaterialen bestaan voor min. 60% uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

Om de privacy te garanderen moeten de gevelmaterialen van de zijgevel op 1 meter van de perceelsgrens (loten 6, 7 en 8) voor min. 90% bestaan uit baksteenmaterialen. Tien procent mag bestaan uit lichtdoorlatende maar privacybewaarde materialen zoals glasdallen.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

Parkeren: zie ook art 1.6

Loten 2 tem 9 dienen minstens 1 parkeerplaats in te richten in de zone voor bijgebouw of schakelemement.

2.2 Zone voor halfopen en geschakelde bebouwing (loten 11 t.e.m. 18)

2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning

Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 90m² verzekerd is.

Nevenbestemming: zie art. 1.3

2.2.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in de vorm van 2 bouwlagen.

De bouwkaders laten een max. bebouwbare vloeroppervlakte over 2 niveaus toe.

Bindende bepalingen

Bouwworm

Halfopen bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume onder 1 kap vormen met de woning op de belendende bouwkavel aan de zijde van de mandelige muur.

Implanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor halfopen bebouwing' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwwijl.

De vrijstaande zijgevel van het hoofdvolume is op min. 3m van de laterale perceelsgrens gelegen. De zijgevels op de laterale perceelsgrens worden als mandelige muren uitgevoerd waarbij het gabarriet en de dakhelling ter hoogte van de mandelige muur steeds in onderlinge samenhang worden bekeken.

De raamopeningen op de verdieping dienen zo geplaatst dat inzicht in achterliggende tuinen wordt beperkt of voorkomen.

In de achtergevel van de woningen op de loten 2 tot en met 10 kunnen op de verdieping enkel raamopeningen op minimum 1,70 meter boven afgewerkte vloer.

Dit geldt eveneens voor de zijgevels van lot 10 en de rechter zijgevel van lot 9.

In de achtergevel van de woningen op de loten 2 tot en met 10 kunnen enkel op de verdieping raamopeningen op minimum 1,70 meter boven afgewerkte vloer. Dit geldt eveneens voor de zijgevels van lot 10 en de rechter zijgevel van lot 9.

Tussen loten 12-13 en 15-16 wordt verplicht een schakelelement gebouwd (zie art 2.4).

Afmetingen

Bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan

Bouwdiepte: op gelijkvloers max. 12m en op verdieping max. 12m

Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte of dakrand op max. 6 m t.o.v. het straatniveau en een nokhoogte van max. 11m t.o.v. het straatniveau.

Daken

Dakvorm: platte daken of hellende daken met dakhelling tot max. 50°. De nok is evenwijdig of loodrecht met de voorgevel gesitueerd.

Bij een woning met 2 bouwlagen en hellend dak worden geen dakuitbouwen toegestaan.

Materialen

De geschakelde volumes worden volledig op elkaar afgestemd. Zowel naar materialiteit als architectuurstijl zodat ze als één samenhangend architecturaal geheel over komen.

Bij geschakelde hoofdvolumes in halfopen bebouwing wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. Zowel de dakbedekking als de gevelmaterialen worden over de verschillende bouwvolumes op elkaar afgestemd zodat de geschakelde bebouwing naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over komt.

De gevelmaterialen bestaan voor min. 60% uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

Dakmateriaal: roofing of EPDM voor platte daken en pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen voor de hellende daken.

Parkeren: zie ook art 1.6

Loten 11 tem 13, 15, 16 en 18 hebben een parkeerplaats voorzien in de geschakelde carport. Binnen het hoofdvolume van loten 14 en 17 moet min. 1 parkeerplaats voorzien worden.

2.3 Zone voor schakelement

2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook artikel 1.3)

Toelichtende bepalingen

Om een sterkere architecturale beeldwaarde te verkrijgen rondom het centrale plein moet de zone voor schakelement verplicht bebouwd worden.

2.3.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen

Bindende bepalingen

Ondersteunende functies aan het wonen (berging, garage,...). Er wordt geen nevenbestemming toegelaten.

Bindende bepalingen

Bouwworm

Geschakelde bijgebouwen

Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)

Binnen het grafisch aangeduide 'zone voor schakelement' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

Afmetingen

Bouwbreedte en bouwdiepte: max. volgens het ingetekend bouwkader aangegeven op het verkavelingsplan.

Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte van maximum 3m gemeten t.o.v. de as van het voorliggend openbaar domein.

Daken

Dakvorm: plat dak

Materialen

De materiaalk keuze van de zichtbare delen en de daken van de geschakelde elementen worden op elkaar afgestemd per geschakeld bijgebouw. De eerste stedenbouwkundige vergunning per geschakeld element is bepalend voor het materiaalgebruik voor het schakelement op het belendende lot.

2.4 Zone voor private achtertuin

Toelichtende bepalingen

Een zwembad wordt als verharde oppervlakte beschouwd; een zwembijver wordt als groene oppervlakte beschouwd.
Deze verhouding van max. 45% wordt ingegeven om het groene karakter van de omliggende landelijke omgeving binnen de verkaveling te verzekeringen

Bindende bepalingen

Inrichting

Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone.
Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen en waterpartijen. Minstens 55% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.

Tuinbergingen in hout worden toegelaten over een oppervlakte van max. 18m² voor de loten met een minimale oppervlakte van 500m² (lot 10) en van max 12m² voor de loten met een kleinere oppervlakte.

Afsluitingen

Zie art. 1.5 met uitzonderingen voor die plaatsen waar op het verkavelingsplan reeds een haagbeplanting werd aangegeven. Voor deze erfafscheidingen is art. 2.6 'haagbeplanting' van toepassing

2.5 Zone voor private voortuin

Toelichtende bepalingen

De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene landelijke karakter te ondersteunen.

Bindende bepalingen

Inrichting

Inrichting als representatieve voortuin.

Verharding wordt enkel toegelaten in functie van de opritten, de toegangen tot de woning en de aanleg van de voorliggende carports bij loten 6 t.e.m 9.

Het oprichten van constructies is slechts beperkt toegelaten om niveauverschillen op te vangen op een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde manier.

Het plaatsen van een geïntegreerd element van max. 1,20m hoogte in de vorm van een tuinmuur, steenkorven of constructie voor de inpassing van een brievenbus wordt toegelaten in zoverre dat deze elementen een geïntegreerd onderdeel vormen van de architectuurtaal van het hoofdvolume en de voortuinaanleg.

De niet bebouwde ruimte van het betreffende lot wordt ingericht met gras, bodembedekkers, streekeigen beplanting of heesters.

De verhardingsindex is max. 40%. Asfaltverharding wordt niet toegelaten.

2.6 Haagbeplanting

Toelichtende bepalingen

De hagen dienen een sterke privacy te geven van vooral de leefvertrekken in de woning en dan specifiek vanuit het openbaar domein.

Bindende bepalingen

Visueel bufferend groen Inrichting

Op de perceelsgrenzen tussen loten 1 t.e.m. 9 dient er een streekeigen haagbeplanting voorzien te worden met een hoogte van minimum 1,80 meter om de privacy binnen de achter- en de zij tuinen van de verkaveling te verzekeren. Hetzelfde type haag zal worden doorgetrokken tegen de achterste perceelsgrens en tegen de rooilijn met het openbaar domein. De haag wordt hier telkens aangepland op het eigen perceel op 0.50m verwijderd van de perceelsgrens/rooilijn.

Voor lot 10 is een streekeigen haagbeplanting verplicht tegen alle perceelsgrenzen.

Voor de loten 11 tot en met 18 is een streekeigen haagbeplanting verplicht tegen de achterste perceelsgrens.

Bij het verlenen van de vergunning wordt het type haagbeplanting dat dient aangepland te worden gespecificeerd.

Deze hagen worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning.