

# BIJSTELLING VERKAVELING 874.2/2020/007 WURFELDER BOSSCHEN FASE II

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

## 1. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING (ART. 1) - HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het rustige karakter van de woonstraat te bewaren kunnen enkel residentiële laag dynamische activiteiten verantwoord worden. De bestaande omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie met vrijstaande en halfopen bebouwing. Woningsplitsing is niet toegelaten. Nevenbestemmingen vreemd aan en hinderlijk voor de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten.</p> <p>De verkaveling heeft verdichting tot doel conform de gangbare normen zonder evenwel de leefbaarheid te schaden.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen door bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie enz. Om het tuingedeelte te maximaliseren wordt de voorgevelbouwlijn op een minimale afstand van de rooilijn vastgelegd.</p> <p>De verkaveling beoogt voor de vrijstaande eengezinswoningen een minimum aan grenzen en een maximum aan architecturale vrijheid</p> <p>De verkaveling beoogt voor vrijstaande eengezinswoningen geen strikt gabarit.</p> <p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p>	<p><b>HOOFDBESTEMMING</b></p> <p>Eengezinswoning? Per lot wordt maximaal 1 wooneenheid toegelaten.</p> <p>Zorgwonen is toegestaan</p> <p><b>NEVENBESTEMMING</b></p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; ·</p> <p>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 50 vierkante meter van het gelijkvloers (inclusief nevenfuncties in de aanhorigheden).</p> <p>3° de complementaire functie kan enkel op het gelijkvloers niveau van de woning en enkel in het hoofdgebouw.</p> <p>4° de parkeer gelegenheid voor deze complementaire functie dient voorzien te worden op eigen terrein.</p> <p>5° niet hinderlijk en zonder nadelige impact voor de omgeving</p> <p><b>TYOLOGIE</b></p> <p><b>Loten: 8, 9a en 9b vrijstaande bebouwing (open bebouwing)</b></p> <p><b>INPLANTING</b></p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de 'zone voor oprichting hoofdgebouw' vastgesteld. De inplanting van het hoofdgebouw is vrij binnen deze zone. <b>In deze zone is het terras inbegrepen.</b></p> <p>Het grondoppervlak van het hoofdgebouw + aanhorigheden dient evenwel beperkt tot 80% van de aangeduide zone voor hoofdgebouw en aanhorigheden.</p>

Stad Maaseik - College van burgemeester en schepenen van 9 februari 2026 - 2026\_CBS\_00235 :  
Omgevingsvergunning – 874.2/2025/025 Bijstelling verkaveling 874.2/2020/007 - Loten 8 en 9 - De Fraipontweg  
23 en 25

1

27/34

<p>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><b>BOUWVOLUME</b></p> <p><b>VLOERPEIL:</b> max. 0,20 meter boven het peil van de voorliggende weg.</p> <p>Wanneer het terrein meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundig verantwoorde manier gebeurt tov het straatbeeld in het algemeen. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van het hoofdgebouw tov dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</p> <p>De maximale nokhoogte bedraagt 7,5 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand.</p> <p>Er zijn maximum 2 bouwlagen toegestaan tot aan de dakrand of kroonlijst. <i>De eerstbouwende bepaalt bij halfopen bebouwing.</i></p> <p>De maximale hoogte tot de dakrand of kroonlijst bedraagt 6 m met een marge van 1,5 m afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.</p> <p><b>DAKVORM</b></p> <p>Dakvorm: 1° Hellend en in harmonie met de omgeving. De maximale nokhoogte bedraagt 7,5 meter vanaf de kroonlijst/dakrand. OF 2° Plat dak. <i>De eerstbouwende bepaald bij halfopen bebouwing.</i></p> <p>Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.</p> <p><b>MATERIAALGEBRUIK</b></p> <p><b>GEVELMATERIALEN:</b> Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving. Nabootsende materialen zijn enkel toegestaan indien ze esthetisch verantwoord zijn in het project en in de omgeving.</p> <p><b>DAKBEDEKKING:</b> De keuze van het dakmateriaal zal met het hoofdgebouw harmoniëren. Dakbedekking van schuine daken: pannen, leien, zink, koper Dakbedekking van platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen, grind, groendaken</p> <p><b>ZONNEPANELEN:</b> De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. Zonnepanelen op platte daken met een maximale hoogte van 1 m toegelaten</p>
---	---

<p>De woningen kunnen ondergronds ingericht worden met een keldervoorziening</p> <p>De woningen mogen niet te massief overkomen in het straatbeeld. Er moet een zekere luchtigheid en speelsheid in de voorgevel worden verwerkt.</p>	<p><b>ONDERGRONDS GEDEELTE VAN HET GEBOUW</b></p> <p>De kelder dient verplicht ingeplant te worden binnen de voorziene 'zone voor oprichting hoofdgebouw'.</p> <p><b>ANDERE</b></p> <p>Bij een voorgevel met een breedte groter dan 10 m zijn verplicht insprongen te maken in de voorgevel. De insprong moet in voorkomende gevallen minimum 1 m bedragen en max. 3 m bedragen.</p> <p><i>Voor de loten 2, 3, 11, 12 en 21 (halfopen bebouwing) moet de voorgevellijn niet noodzakelijk naadloos in elkaar overgaan. Er mogen insprongen ten opzichte van aanpalende voorgevel voorkomen.</i></p>
---	--

## 2. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING (ART. 1) – **ZONE VOOR OPRICHTING AANHORIGHEDEN**

Een aanhorigheid is een deel van het gebouw, dat aansluitend met het hoofdgebouw er één geheel mee vormt, maar niet wordt meegerekend met de oppervlakte of het volume van het hoofdgebouw.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het hoofdgebouw kan worden uitgebreid met aanhorigheden op de gelijkvloerse verdieping onder de vorm van <del>veranda's</del>, carport en garages.</p>	<p><b>BESTEMMING</b></p> <p>Functies ter ondersteuning van de woonfuncties. Aanhorigheden in de vorm van <b>carports</b> zijn toegelaten.</p> <p><b>INPLANTING</b></p> <p><b>Zie verkavelingsplan</b></p> <p><b>BOUWVOLUME</b></p> <p>Het vloerpeil ligt max. 20 cm boven het peil van het terrein (maaiveld).</p>

	<p><b>DAKVORM</b></p> <p>De carport plat afgedekt met een hoogte van maximaal 3 meter.</p> <p><b>MATERIALEN</b></p> <p>De carport is een open constructie uit hout en metaal.</p>
--	---

### 3. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING (ART. 1) – NIET-BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken.</p>	<p><b>VERHARDINGEN</b></p> <p><b>Geen verhardingen in de zijtuinstrook</b></p> <p><i>Voor loten 9, 15, 16, 17, 18, 19 en 20 kan er in deze zone gelegen achter de achtergevel verhardingen van de terrassen (totaal maximaal 30 m<sup>2</sup>) en tuinpaden voorzien worden, mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</i></p>

### 4. ZONE VOOR VOORTUINSTROOK (ART. 5)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken.</p>	<p><b>VERHARDINGEN</b></p> <p>Verhardingen zijn beperkt tot opritten, toegangen naar woningen, parkeergelegenheden en inritten naar garages. Max 50% van de oppervlakte van de zone voor voortuinen mag verhard worden. Afritten naar ondergrondse garages zijn in de voortuinstrook niet toegelaten.</p>

4

<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door alle verhardingen en constructies buiten de bouwzones te beperken.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Dit is enkel mogelijk door alle verhardingen en constructies buiten de bouwzones te beperken.</p>	<p><b>GROENAANLEG</b></p> <p>Bepantingen zijn in harmonie met de bebouwing. Verplicht gebruik van inheemse bomen en struiken.</p> <p><b>CONSTRUCTIES</b></p> <p>Geen bijgebouwen en constructies toegelaten in de voortuinstrook met uitzondering van brievenbussen en afsluitingen.</p>
---	--

## 5. ZONE VOOR **PRIVAAT GROEN I** (ART. 6)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>Een beplanting in deze zone is verplicht.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen is toegelaten voor zover ze de bestemming van de zone niet schaden. Bijgebouwen in de vorm van tuinbergingen, carports, garages, zwembaden en dergelijk zijn toegelaten.</p>	<p><b>VERHARDINGEN</b></p> <p><b>Geen verhardingen in de zone voor privaat groen. Geen terrassen in de zone voor privaat groen (in de zone voor het hoofdgebouw)</b></p> <p>Het overige deel van de achtertuinstrook dient als tuin te worden aangelegd en gehandhaafd.</p> <p><b>GROENAANLEG</b></p> <p>De achtertuinstrook wordt ingericht als private tuin. Gebruik van inheemse bomen en struiken geniet voorkeur.</p> <p><b>CONSTRUCTIES</b></p> <p><i>Loten 10, 16, 17, 18, 19 en 20: geen bijgebouw toegelaten.</i></p> <p><b>Enkel een tuinberging</b> mag ingeplant worden binnen de zone voor privaat groen.</p> <p>Afstand tov de perceelsgrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Min. op 1,90 m van de perceelsgrenzen</li> <li>- Tegen de perceelsgrens, indien – aan de zijde – niet voorzien van lichten en/of zichten en indien afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. Alle funderingen en afvoeren dienen op het eigen terrein te worden aangelegd. De aanpalende eigenaar dient schriftelijk akkoord te geven.</li> <li>- Op de perceelsgrens, indien het een gecombineerde aanvraag betreft met de aanpalende eigenaar(s). De gemeenschappelijke muur wordt in dit geval mandeling opgericht. Zichtbaar blijvende mandeling muren worden afgewerkt met volwaardig gevelmaterialen.</li> </ul>

5

Stad Maaseik - College van burgemeester en schepenen van 9 februari 2026 - 2026\_CBS\_00235 :  
 Omgevingsvergunning – 874.2/2025/025 Bijstelling verkaveling 874.2/2020/007 - Loten 8 en 9 - De Fraipontweg  
 23 en 25

31/34

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bijgebouw kan ook opgericht worden tegen de achtergevel van het hoofdgebouw wanneer de achtergevel van het hoofdgebouw is opgericht tot tegen de zone Voor privaat groen.</li> </ul> <p>Het vloerpeil ligt max. 40 cm boven het peil van het terrein (maaiveld). Het bijgebouw bestaat uit max 1 bouwlaag tot aan de dakrand of kroonlijst. De max. hoogte tot de kroonlijst of dakrand bedraagt 3,5 m met een marge van 1,5 m afhankelijk van de architecturale eigenheid en het concept van het gebouw.</p> <p>Er is geen bewoning toegelaten in het bijgebouw.</p> <p><b>De vloeroppervlakte van het bijgebouw is beperkt tot 12 m<sup>2</sup>.</b> Niet-overdekte zwembaden tot een max. oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> worden niet aanzien als bijgebouw en dienen niet meegerekend te worden in de maximaal toegestane zone-oppervlakte.</p> <p>De dakvorm is hellend of plat en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw. Maximale nokhoogte is 4 m gemeten vanaf de kroonlijst of dakrand. Dakkapellen en dakvlakvensters dienen kleinschalig te worden uitgevoerd, ondergeschikt te zijn aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw.</p> <p>Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals de gevelmaterialen, schrijnwerkerij, beglazing, buitenschildderwerk en dakmateriaal esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met de omgeving en het hoofdgebouw.</p> <p><b>AFSLUITINGEN</b></p> <p>Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgevingen het straatbeeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vegetatieve afsluitingen: Hagen, struiken en bomen dienen bij voorkeur inheems te zijn.</li> <li>- Niet-vegetatieve afsluitingen: Draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen etc zijn toegelaten. Betonplanten en metalen en PVC-panelen zijn niet toegelaten.</li> </ul>
--	--

## 6. ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen mogen geplaatst worden om de privacy te beschermen.</p> <p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p><b>AFSLUITINGEN</b></p> <p>Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgevingen het straatbeeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vegetatieve afsluitingen: Hagen, struiken en bomen dienen bij voorkeur inheems te zijn.</li> <li>- Niet-vegetatieve afsluitingen: Draad met metalen of houten palen al dan niet met klimopbegroeiing, muur in metselwerk, houten panelen etc zijn toegelaten. Betonplanten en metalen en PVC-panelen zijn niet toegelaten.</li> </ul> <p><u>Niet-mandelige afsluitingen</u>: Vegetatieve en niet-vegetatieve afsluitingen mogen geplaatst worden op 0,5 m van de perceelsgrens meteen max. hoogte van 2 m.</p> <p><u>Mandelige afsluitingen</u>: Vegetatieve afsluitingen kunnen geplaatst worden op de perceelsgrens, wanneer de aanpalende eigenaar schriftelijk akkoord geeft. De max. toegelaten hoogte bedraagt 2,6 m.</p> <p>Niet-vegetatieve afsluitingen kunnen geplaatst worden op de perceelsgrens, wanneer de aanpalende eigenaar schriftelijk akkoord geeft. Het plaatsen is vergunningsplichtig en dient te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek. De max. toegelaten hoogte bedraagt 2,6 m.</p> <p><u>Afsluitingen langs het openbaar domein</u>: Vegetatieve afsluitingen lang het openbaar domein kunnen tegen de rooilijn geplaatst worden en mogen een max. hoogte van 2 m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Niet-vegetatieve afsluitingen kunnen tot tegen de rooilijn geplaatst worden, wanneer de funderingsdiepte minstens 1,5 m bedraagt en er geen gevaar bestaat voor de openbare veiligheid. Het plaatsen is vergunningsplichtig. De max. hoogte tov de pas van de woning bedraagt 2 m.</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd</p> <p><i>In de voortuin mag de afsluiting maximaal 1 meter hoog zijn.</i></p> <p><b>RELIEFWIJZIGINGEN</b></p> <p>Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.</p>