

GEMEENTE Maaseik-Neeroeteren**Verkavelingsvoorschriften van LOT 1.**

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning. - De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), zijn niet toegestaan. Bepalingen met betrekking tot bebouwing - De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. 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 : - o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - o 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.); - o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.	<u>HOOFDGEBOUW</u> <u>Hoofdbestemming</u> Eéngesinswoning met bestemming wonen. Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. <u>Nevenbestemming</u> Nevenbestemmingen zijn niet toegestaan <u>Bouwvorm</u> Half-open bebouwing Indien er gebouwd wordt tegen een bestaande vergunde woning, wordt er gezocht naar een architecturale overgang tussen de twee woningen.

Stad Maaseik - College van burgemeester en schepenen van 19 december 2022 - 2022_CBS_02359 : Omgevingsvergunning - Verkaveling 874.2/2022/012 Maaseikerlaan 28 - 4 loten open bebouwing en 1 lot halfopen bebouwing en het kappen van 5 bomen.

- 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 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.

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.

Inplanting

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan
Voorgevel op **minimaal 17,00 meter** uit de aslijn van de Maaseikerlaan.

De vrijstaande gevels: op **minimaal 3,00 meter** van de zijdelingse perceelgrens.

Afmetingen

- Bouwdiepte :
gelijkvloers: **maximaal 14,00 meter**
verdieping : **maximaal 10,00 meter**
- Bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst – maximale kroonlijsthoogte : **7 meter bij platte daken**
- Dakhelling: **plat**

Open carport

Een open carport in de zijdelingse tuinzone, **aan de zijde van de oprit**, tot op de perceelsgrens is toegestaan

- Bouwhoogte: maximum 3.50 meter
- Dakvorm: **plat**

De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

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

De zone voor voortuinen dient ingericht te worden in functie van de toegangsverlening naar het hoofdvolume en de representatie ervan. De voortuinstrook dient zodanig ingericht te worden dat zij architecturaal een geheel vormt met het woongebouw.

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinzone.
Een beplanting is verplicht.

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

- 1 vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximum 40 m²
- Kroonlijsthoogte : maximum 3.00 meter.
- Dakvorm : [plat](#)
- Inplanting:
 - [in de achtertuin](#)
 - op minimaal 1,00m achter het hoofdgebouw
 - tegen de laterale perceelsgrens met toestemming van de burens of op minimaal 1 meter van de laterale perceelsgrens
 - niet toegelaten in de bouwvrije zone van 10,00m t.o.v. de achterste perceelsgrens

VOORTUINZONE

- De verharding bedraagt maximum 35% van de oppervlakte.
- Afritten naar garages onder peil zijn in deze zone niet toegelaten.
- Er mogen in deze zone geen gebouwen opgericht worden.

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.

- De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten bewaard blijven.

Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag

- Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan.

AFSLUITINGEN

- Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk.
- De afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1,00 meter hoog zijn.

TERREINAANLEG

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan omdat het terrein voldoende vlak is.

Binnen de **zone non-aedificandi - ifv de tapziepbeek** mogen geen constructies of gebouwen worden opgericht.

- 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. - Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	<u>INRITTEN EN VOORTUINEN</u> De breedte van de inrit wordt beperkt tot 3,5m. De voortuin wordt maximaal groen ingericht met streekeigen beplanting. • Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter. Dus 1 inrit tegen de perceelsgrens van maximum 3,5 meter per lot. (zie plannetje op pagina 12) • Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe: - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering.	Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning. - De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), 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. Bepalingen met betrekking tot bebouwing - De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. 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 : - o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - o 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.); - o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.	<u>HOOFGEBOUW</u> <u>Hoofdbestemming</u> Ééngesinswoning met bestemming wonen. Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. <u>Nevenbestemming</u> Vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), 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 oppervlakte wordt beperkt tot 100m². Per lot is er slechts 1 nevenbestemming toegestaan <u>Bouwvorm</u> open bebouwing
Stad Maaseik - College van burgemeester en schepenen van 19 december 2022 - 2022 CBS 02359 : Omgevingsvergunning - Verkaveling 874.2/2022/012 Maaseikerlaan 28 - 4 loten open bebouwing en 1 lot halfopen bebouwing en het kappen van 5 bomen.	

- 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 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.

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.

Inplanting

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan

Voorgevel op **minimaal 17,00 meter** uit de aslijn van de Maaseikerlaan.

De vrijstaande gevels: op **minimaal 3,00 meter** van de zijdelingse perceelgrens.

Afmetingen

- Bouwdiepte :
gelijkvloers: **maximaal 17,00 meter**
verdieping : **maximaal 12,00 meter**
- Bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen** onder de kroonlijst – maximale kroonlijsthoogte : 6,50 meter bij hellende daken en 7,00 meter bij platte daken
- Voorgevelbreedte: **minimaal 8,00m**
- Nokhoogte: **maximaal 11,00 meter** ten opzichte van het maaiveld
- Dakhelling: vrij

Open carport

Een open carport in de zijdelingse tuinzone, [aan de zijde van de oprit](#), tot op de perceelsgrens is toegestaan

- Bouwhoogte: maximum 3.50 meter
- Dakvorm: vrij

De vrijstaande **bijgebouwen** moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

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

De zone voor voortuinen dient ingericht te worden in functie van de toegangsverlening naar het hoofdvolume en de representatie ervan. De voortuinstrook dient zodanig ingericht te worden dat zij architecturaal een geheel vormt met het woongebouw.

Gebouwen zijn niet toegelaten in de voortuinzone.
Een beplanting is verplicht.

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

- 1 vrijstaand bijgebouw met een oppervlakte van maximum 40 m²
- Kroonlijsthoogte : maximum 3.00 meter.
- Nokhoogte : maximum 6.00 meter.
- Dakvorm : vrij
- Inplanting:
 - [In de achtertuin](#)
 - Op minimaal 1,00m achter het hoofdgebouw
 - tegen de laterale perceelsgrens met toestemming van de buren of op minimaal 1 meter van de laterale perceelsgrens
 - niet toegelaten in de bouwvrije zone van 10,00m

VOORTUINZONE

- De verharding bedraagt maximum 35% van de oppervlakte.
- Afritten naar garages onder peil zijn in deze zone niet toegelaten.
- Er mogen in deze zone geen gebouwen opgericht worden.

Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.

Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.

- De bestaande **hoogstammige bomen en houtwallen** moeten bewaard blijven.

Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag

- Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het **bestaande reliëf maximaal gerespecteerd** worden. Eventuele reliëfwijzigingen zijn niet toegestaan

AFSLUITINGEN

- Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk.
- De afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1,00 meter hoog zijn.

TERREINAANLEG

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan omdat het terrein voldoende vlak is.

Binnen de **zone non-aedificandi - ifv de tapziepbeek** mogen geen constructies of gebouwen worden opgericht.

- 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. - Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	<u>INRITTEN EN VOORTUINEN</u> De breedte van de inrit wordt beperkt tot 3m. De voortuin wordt maximaal groen ingericht met streekeigen beplanting. • Twee loten dienen t.h.v. de tussenliggende perceelsgrens voorzien te worden van een gemeenschappelijke toegang van maximum 7 meter. Dus 1 inrit tegen de perceelsgrens van maximum 3,5 meter per lot. (zie plannetje op pagina 12) • Ter hoogte van de perceelsgrens, dient, behoudens de toegang, een structurele niet-overrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.
Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe: - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering.	Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming	Voorschriften volgens BPA 'Neeroeteren centrum'

Art. 29 ZONE VOOR PRIVAAT GROEN

- De bestemming van deze zone is de verdere aanleg en het behoud van een private buitenruimte en/of park ter ondersteuning van de woonfunctie .
- De zone dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi. Alle bebouwing erin is verboden.
- Bestaand groen zal zoveel mogelijk beschermd worden. Inzake nieuwe groenelementen wordt de voorkeur gegeven aan hoogstambomen die in rijen aangeplant worden en dit dwars op de beekvalleien zodat een groene rasterstructuur verkregen wordt die aansluit bij de perceels- en de landschappelijke structuur. Enkel inheemse of streekeigen beplanting is toegelaten.
- Ontbossing en vellen van bomen is in principe niet toegelaten tenzij met het oog op het in stand houden van een gezond bomenareaal en de veiligheid. Gevelde bomen worden automatisch door gelijkwaardige of betere boomsoorten (streekeigen) vervangen. Bijplanten is wenselijk met het oog op de verbeterde inrichting van de plaats.