

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : 210015 aantal kavels : 3
Gemeente: Riemst

Revisie: A | 28 juni 2021

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

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>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 in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wonen <p>Nevenbestemming: Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca) zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;- er is maximaal 1 nevenbestemming toegelaten per wooneenheid;- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 35% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw;- enkel te voorzien op het gelijkvloers;- de parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen.

1.2 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<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>Grondgebonden eengezinswoning in open of halfopen bouwvorm, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten.</p>

1.3 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.</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.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant binnen de 'zone voor hoofdgebouw' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De uitbouw op gelijkvloers wordt ingeplant binnen de 'gelijkvloerse uitbreidingszone' zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p>

1.4 OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen	<p>Bouwbreedte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>Bouwdiepte:</p> <p><u>Lot 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 17,00 m. zoals aangeduid op het verkavelingsplan inclusief de gelijkvloerse uitbouw voor het gelijkvloers. - Maximaal 12,00 m op de verdieping <p><u>Loten 2 en 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <p>Bruto vloeroppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het bouwkader mag maximaal worden bebouwd.

1.5 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand.

1.6 DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij, doch in harmonie met de omgeving en aansluitend op aanpalende daken. - In het geval van een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 45°.

1.7 VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil	<p>Vloerpeil gelijkvloers:</p> <p><u>Lot 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 0,40m boven de as van de voorliggende weg. <p><u>Loten 2 en 3</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Max. 0,50m boven de as van de voorliggende weg.

1.8 KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/Dakrandhoogte	<p>Kroonlijsthoogte/Dakrandhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 6,00m t.o.v. de vloerpeil gelijkvloers <p>Gelijkvloerse uitbreidingszone:</p> <p>Dakrandhoogte: max. 3,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.</p>

1.9 NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	Nokhoogte: <ul style="list-style-type: none">- max. 10,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers

1.10 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaalgebruik: <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>	Gevelmaterialen: <ul style="list-style-type: none">- Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen;- In overeenstemming met de omgeving en moet binnen het eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Dakbekleding: <ul style="list-style-type: none">- Voor hellende daken zijn enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegestaan.- Voor platte daken waterdichte afdekking met grindballast of groendak. <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>

1.11 GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Twee halfopen woningen dienen op elkaar aan te sluiten wat betreft dakvorm, kroonlijst- of dakrandhoogte en dakhelling. De aanpalende eigenaar dient akkoord te zijn de dakvorm, kroonlijst- of dakrandhoogte en dakhelling te volgen en dit akkoord dient toegevoegd aan de bouwaanvraag. Bij gebrek aan akkoord, dient de kroonlijsthoogte 6,00 m te zijn t.o.v. het vloerpeil en de dakhelling 35°.

2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1 ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Het oprichten van bebouwing, de plaatsing van goederen, afval, wrakken en containers en dergelijke in de voortuinstrook zijn niet toegelaten.</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>Oprichten van constructies in de voortuinstrook is niet toegestaan.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en rekening houdend met het bestaand reliëf, mits minimale grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen.</p>

2.2 ZONE VOOR ZIJTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</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>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, struiken en hagen.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en rekening houdend met het bestaand reliëf, mits minimale grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Oprichten van constructies in de zijtuinstrook is enkel toegestaan voor de inplanting van een open carportconstructie op de loten 1 en 3.</p>
<p>Carport:</p> <p>Enkel het oprichten van een carport is toegelaten in de zijtuinstrook.</p> <p>Bij de inplanting van de 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>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwwolume.</p>	<p>Carport:</p> <p>Oprichten van bebouwing in de zijtuinstrook is enkel toegestaan voor loten 1 en 3 en voor de inplanting van een open carportconstructie tegen het hoofdvolume met een maximale breedte van 3,00m, tegen de laterale perceelsgrens mits schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar. De bebouwing in de zijtuinstrook vormt één geheel met het hoofdvolume wat betreft de architectuur, vorm en materiaalgebruik.</p> <p>Het bijgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een dakrand van maximaal 3,50m. De dakvorm is vrij. De totale oppervlakte van alle constructies in de zone voor zijtuinen en achtertuinen mag 40m² niet overschrijden voor de loten 2 en 3 en 50m² voor lot 1.</p> <p>Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.</p>

2.3. ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</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>De te voorziene hoogstammige gekapte bomen dienen gecompenseerd te worden door een nieuwe streekeigen hoogstamboom.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie. De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en rekening houdend met het bestaand reliëf, mits minimale grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Op de loten 1 en 3 dient een nieuwe streekeigen hoogstamboom aangeplant te worden met een plantmaat 18/20. De nieuwe hoogstamboom dient maximaal te worden geïntegreerd in zowel het ontwerp van de niet-bebouwde ruimte. Alle maatregelen dienen getroffen te worden voor het onderhoud en de optimale bescherming van deze beplanting.</p>
<p>Vrijstaande 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>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwvolume.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <p>De oprichting van vrijstaande bijgebouwen complementair aan de hoofdbestemming is toegelaten. Bijgebouwen worden ingeplant op minstens 1,00m van de perceelgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een dakrandhoogte van maximaal 3,00m. De dakvorm is vrij te kiezen. De vrijstaande bijgebouwen in de zone voor achtertuinten zijn toegestaan met een maximum van 10% van de oppervlakte van de zone voor achtertuinten. De totale oppervlakte van alle constructies in de zone voor zijtuinen en achtertuinten mag 40m² niet overschrijden voor de loten 2 en 3 en 50m² voor lot 1.</p> <p>Bijgebouwen worden verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.</p>

2.4. INRITTEN EN VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen. Verhardingen dienen beperkte 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 hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Zone voor voortuin</u> De maximale verharde oppervlakte in de voortuinstrook bedraagt 50% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook. Maximaal 1 inrit per perceel. 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. - <u>Zone voor achtertuinten</u> Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen met een maximum oppervlakte van 30m².

2.5. 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>Aard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vegetatieve afsluitingen <p>Hagen dienen geplant te worden op 50 cm van de perceelsgrens. Alleen bij schriftelijk akkoord van beide eigenaren van de percelen met gemeenschappelijke perceelsgrens mag de haag op de perceelsgrens geplant worden. Hagen 50 cm uit de perceelsgrens of op de perceelgrenzen mogen maximum 2 meter hoog zijn in de achtertuinzone en maximum 1,00 meter hoog in de voortuinzone. Draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde), kunststof of houten palen, met klimplantbegroeiing wordt beschouwd als haag.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Niet-vegetatieve afsluitingen <p>De volgende niet-vegetatieve afsluitingen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde), kunststof of houten palen, zondert begroeiing; - Metalen hekwerk, houten panelen, schanskorven; - muur in metselwerk op voorwaarde dat deze een architecturaal, conceptueel en/of fysiek geheel vormt met de woning. De maximale lengte achter de achtergevellijn wordt beperkt tot 6,00 m. <p>Betonplaten en PVC-panelen worden niet toegelaten. Enkel esthetisch verantwoorde wanden worden toegelaten. In de achtertuinzone mogen niet-vegetatieve afsluitingen op de perceelgrens maximum 2,00 meter hoog zijn in de zij – en achtertuinzone en maximum 1,00 meter hoog in de voortuinzone.</p>