

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Er zijn enkele voorzieningen in de onmiddellijke omgeving, ter plaatse staan voornamelijk open bebouwingen en enkele half-open bebouwingen, de percelen zijn gelegen in woonzone. Het perceel is zeer moeilijk om nog verder te verdichten. Een woontypologie die zich hiertoe zou lenen is ter plaatse niet aangewezen.</p> <p>Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen in halfopen bebouwing. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> | <p>Enkel eengezinswoningen in halfopen bebouwing, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p> |

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> | <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;<br/>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloerooppervlakte van 100 vierkante meter / wooneenheid.</p> |

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>De loten beschikken over een ruime tuin, achter de achtergevel is ruim 31 meter beschikbaar als tuin</p> | <p>Een carport, garage of tuinberging met een maximale totale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> is toegelaten.</p> |

WIJZIGING VOORSCHRIFTEN DOOR  
BESLISSING SCHEPENCOLLEGE  
ZIE VERGUNNING

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|-------------------------------|
| Elke woning dient optimaal geënt te worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. | Ingericht als private tuinen. |

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW type halfopen bebouwing

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| Halfopen bebouwing, gezien de ruimtelijke context. De percelen zijn gelegen aan de rand van de dorpskom. | Halfopen bebouwing die door hun schakeling één samenhangend architecturaal bouwvolume vormen met de woning op de belendende bouwkevel aan de zijde van de blinde gevel. |

#### 2.1.B. INPLANTING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift                                       |
|--|--|
| De inplanting van de woningen dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is voor enerzijds parkeren en anderzijds groenaanplanting. | De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan. |

#### 2.1.C. AFMETINGEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| De zone voor het hoofdgebouw zoals vastgesteld op het verkavelingsplan is de maximale bebouwbare zone. Er worden 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. | <b>BOUWBREEDTE</b><br>op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.<br><br><b>BOUWDIEPTE:</b><br>Maximum 17 meter op het gelijkvloers en 12 meter op de verdieping.<br><br><b>GABARIT</b><br>Het gabarit wordt afgestemd op het gabarit van de aanpalende bestaande woning. Een zadeldak met de nok loodrecht op de voorgevel is verplicht.<br><br><b>VLOERPEIL</b><br>max 30cm boven het bestaande maaiveld ter hoogte van het voorliggend openbaar domein. |

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Gezien de ligging van de kavels dient ernaar gestreefd te worden om een residentieel karakter binnen deze verkaveling te verwezenlijken. Dit zal ook | <b>MATERIALEN</b><br>Bij geschakelde hoofdvolumes in halfopen bebouwing wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes op elkaar afgestemd. Zowel de dakbedekking als de gevelmaterialen worden over de verschillende bouwvolumes |

|  |  |
|--|--|
| dienen onderstreept te worden door het materiaalgebruik. Binnen dit concept wordt er evenwel een maximale architecturale vrijheid gegeven aan de bouwheer. | op elkaar afgestemd zodat de geschakelde bebouwing naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel over komt.<br><br>DAKVORM<br>De gabarithoogte (kroonlijst, nok,...) van de bouwblok wordt afgestemd op het gabarit van de bestaande woning. |
|--|--|

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| Op het verkavelingsplan wordt er geen specifieke zone aangeduid voor de bijgebouwen, de bijgebouwen dienen zich evenwel te situeren achter het hoofdgebouw en op voldoende afstand verwijderd van de achtergevel van de woning. | De bijgebouwen worden ingeplant op minimum 1m van de zijdelingse en op minimum 1m van de achterste perceelsgrens (bouwkavel). Mits het akkoord van de belendende buur kan een inplanting op de perceelsgrens worden toegestaan. Er worden alleen bijgebouwen toegelaten. Voor de maximale oppervlaktes wordt er verwezen naar §1.2. |

### 2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3 meter. |

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting                 | Stedenbouwkundig voorschrift                |
|-----------------------------|---|
| Dit hoeft geen toelichting. | De hoofd- en bijgebouwen zijn aparte delen. |

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.<br><br>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen. | Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m <sup>2</sup> ) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. |

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting                                 | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| Het perceel is op een vlak terrein gelegen. | Reliëfwijzigingen dienen zich zoveel mogelijk te beperken tot de zone voor en zijdelings van de woning en tot een hoogte zodat een normaal niveau naar de dorpel mogelijk wordt (maximaal 3 tredes). |

#### 3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving zoveel mogelijk te bewaren. In deze zin dient de verharde oppervlakte beperkt te worden. | Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegangsweg die loopt tot de achterzijde van de woning en of tot de bijgebouwen/garage. Terrassen van max 30m <sup>2</sup> buiten de bebouwbare zone van het hoofdgebouw zijn mogelijk. Daarenboven mag er max 5% van de perceelsoppervlakte verhard worden als tuinpad. |

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Tuinbergings en garages zijn mogelijk, zij dienen evenwel afgewerkt te worden in duurzame materialen evenwaardig met deze gebruikt voor de bouw van het hoofdvolume. | Tuinbergings en garages worden afgewerkt in volwaardige gevelmaterialen. |

#### 3.4. AFSLUITINGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| Om het residentiële karakter van de verkaveling te beklemtonen dient er gestreefd te worden naar zoveel mogelijk levende beplanting als afsluiting. | De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag of draad met klimop van maximum 2m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de maximale hoogte 0,80m |



de rechter perceelscheiding. - Het perceel is vrij breed ter hoogte van de bouwlijn en het perceel rechts doet dienst als parkeerterrein voor de achterliggende voetbalvelden. Om de impact te beperken en toch voldoende privacy te bieden ten opzichte van de tuinzone kunnen gelijkvloerse constructies hier aanvaard worden.

Derhalve wordt de aanvraag gunstig geadviseerd onder voorwaarden.

#### **watertoets**

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren en dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013.

Het voorgelegde project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Bij indiening van een aanvraagdossier voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient een hydraulische nota te worden gevoegd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de "Code van de goede praktijk" en aan de lozingsvoorwaarden van de Provincie Limburg.

#### **normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

///

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 07-09-2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van 1 lot voor half-open bebouwing af aan Benny Rodiers.

De vergunning wordt afgegeven:

gunstig voor het verkavelen van 1 lot voor half-open bebouwing onder de volgende voorwaarde:

- De verkavelingsvoorschriften door de aanvrager bij de aanvraag gevoegd worden als volgt aangepast:
  - Art. 1.2. Bestemming bijgebouw(en): een carport, garage of tuinberging met een maximale totale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> i.p.v. 40 m<sup>2</sup> is toegelaten.
  - Art. 2.1.C. Bouwbreedte: op het gelijkvloers en verdieping zoals aangeven op het verkavelingsplan. Bijkomend: gelijkvloerse aanbouwen aan de rechtergevel worden eveneens toegestaan en dit tot op minimaal 3 meter van de rechter perceelscheiding.

en onder volgende opschortende voorwaarde:

- Alle ramen, die aanwezig zijn in de rechtergevel van de woning waar tegenaan gebouwd dient te worden, moeten volledig gedicht worden vooraleer de verkaveling vervreemd mag worden. Na uitvoering van deze werken dient de aanvrager de gemeentelijke diensten hiervan in kennis te stellen en na verificatie ter plaatse zal er een attest worden afgeleverd, waarin gesteld wordt dat er voldaan is aan de voorwaarden die opgelegd werden in de verkavelingsvergunning.

~~Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden: (1)~~

~~(1) De verkaveling mag in 0 fasen worden uitgevoerd zoals hierna wordt omschreven:~~

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.