

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE  
AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING  
DE VOORSCHRIFTEN DIENEN SAMEN MET DE VOORSCHRIFTEN VAN HET PRUP AFBAKENING  
KSG MAASEIK BEKEKEN TE WORDEN**

... besluit van  
College van Burgemeester en Schepenen van de  
stad Maaseik dd. 14/05/2014  
betreffende weigering van de verkavelingsvergunning  
betreffende verlening van de verkavelingsvergunning  
betreffende wijziging van de verkavelingsvergunning  
betreffende nr. 14/05/2014/007

Dossier nr.: MUL001

Aantal kavels: 20

Stad: Maaseik

Aanvrager: M.G.V. België bvba

Langstraat 97

3650 Elen - Dilsen-Stokkem

behorende bij verkavelingsplan met

tekeningnr. 14-2046 - d.d. 15/05/2014

De Secretaris,

De Burgemeester,  
J. Creemers

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofdbestemming: eengezinswoningen voor de loten 1 tot en met 8, de loten 10 tot en met 20. Meergezinswoning/appartementen zijn toegelaten voor lot 9. Voorzieningen voor een 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.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten voor de loten 1 tot en met 8, de loten 10 tot en met 20. Voor lot 9 is een meergezinswoning/appartementsgebouw toegelaten. ( minimaal 6 - maximaal 8 wooneenheden)</p>

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

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen handel, kantoren en diensten 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 nevenbestemmingen zijn slechts toegelaten indien de hoofdbestemming gerealiseerd is. (Her)inrichting zonder woonfunctie is niet toegelaten. Toegangen tot wooneenheden / percelen zijn enkel toegelaten via publiek toegankelijke zones. Wooneenheden op hoger gelegen bouwlagen moeten bereikbaar blijven vanaf het openbaar domein via het eigen perceel. (voorzijde / zijgevel van het gebouw)</p>	<p>Op het gelijkvloers zijn vrije beroepen, handel-kantoren en diensten toegelaten.  Nevenbestemming zonder woonfunctie is niet toegestaan.  Wooneenheden op hoger gelegen bouwlagen moeten bereikbaar blijven vanaf het openbaar domein via het eigen perceel. (voorzijde / zijgevel van het gebouw)</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

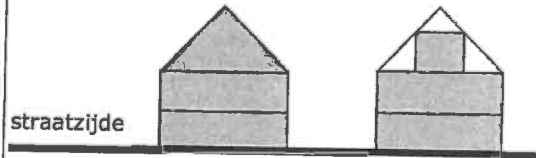
#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<ul style="list-style-type: none"> <li>Het bouwvolume van de <b>halfopen bebouwing</b> heeft 3 vrijblijvende open gevels. Een gedeelte van de open zijgevel kan worden gebruikt om een carport / garage / tuinberging tegenaan te bouwen.</li> <li>Het bouwvolume van de <b>open bebouwing</b> heeft 4 vrijblijvende open gevels. Een gedeelte van de open zijgevel kan worden gebruikt om een carport / garage / tuinberging tegenaan te bouwen.</li> <li><b>Open bebouwing met inpandige garage.</b> Voor de loten 16 en 17 dient de garage / carport in het bouwvolume te worden voorzien.</li> <li><b>Meergezinswoning/ appartementen</b> In de meergezinswoningen dienen meerdere wooneenheden voorzien te worden. Voor lot 9 is dit minimaal 6 en maximaal 8 wooneenheden. De meergezinswoning kan verschillende toegangen hebben. Toegankelijkheid van de wooneenheden dient conform te zijn met de geldende regelgeving. De tuin dient ingericht voor gemeenschappelijk gebruik. Parkeren dient op eigen terrein geregeld te worden in een parkeerkelder.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Loten 4-5-6-7 zijn percelen met een halfopen bebouwing. Een gedeelte van de open zijgevel kan worden gebruikt om een carport / garage / tuinberging tegenaan te bouwen conform de situering op het verkavelingsplan</li> <li>Loten 1-2-3-8-10-11-12-13-14-15-18-19 en 20 zijn percelen met een open bebouwing. Een gedeelte van de open zijgevel kan worden gebruikt om een carport / garage / tuinberging tegenaan te bouwen conform de situering op het verkavelingsplan</li> <li>Loten 16 en 17 zijn percelen voor open bebouwing met inpandige garage. De garage / carport dient in het bouwvolume te worden voorzien.</li> <li>Lot 9 is bestemd voor meergezinswoningen. Minimaal 6 wooneenheden - maximaal 8 wooneenheden. Parkeren dient a rato van minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien te worden in een parkeerkelder.</li> <li>De tuin dient ingericht voor gemeenschappelijk gebruik.</li> </ul>

#### 2.1.B. 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 ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Op het verkavelingsplan is de locatieaanduiding van het maximaal bouwoppervlak landmeetkundig aangeduid. Om een uniform straatbeeld te verkrijgen dient de voorgevel op de voorgevellijn gesitueerd te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Op het verkavelingsplan is de locatieaanduiding van het maximaal bouwoppervlak landmeetkundig aangeduid. Om een uniform straatbeeld te verkrijgen dient de voorgevel op de voorgevellijn gesitueerd te worden.</li> <li>Voorgevel verplicht evenwijdig op <b>4,5m</b> uit de rooilijn voor de loten 3-4-5-6-7-11-12-13.</li> <li>Voorgevel verplicht evenwijdig op <b>3m</b> uit de rooilijn voor lot 20.</li> <li>Voor de loten 1-2-8-9-10-14-15-16-17-18-19 ligt de voorgevellijn niet evenwijdig met de rooilijn. Afstand tussen rooilijn en voorgevellijn is variabel.</li> <li>Afgewerkte zijgevel op minimaal 3 meter van de laterale perceelsgrens.</li> </ul>

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van het residentieel karakter van de omgeving, lichttoetreding en schaal of korrelgrootte van de geplande ontwikkeling, alsook in functie van het beschermen van de privacy van de aangelanden, wordt het aantal bouwlagen conform de aanliggende woningen, beperkt tot 2 bouwlagen met hellend dak. Indien geopteerd wordt voor een bouwvolume met een plat dak, is een beperkte derde bouwlaag binnen het gabariet van een hellend dak onder 45° vergunbaar.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bouwlagen:</b> Het maximaal aantal bouwlagen bedraagt twee bouwlagen met een hellend dak. Een beperkte derde bouwlaag is enkel vergunbaar met een plat dak gelegen binnen het gabariet van een hellend dak van 45°.</li> <li>• <b>Bouwdiepte:</b> Op gelijkvloers en verdieping bedraagt de bouwdiepte <b>maximaal 9m</b> voor lot 20. Op gelijkvloers en verdieping bedraagt de bouwdiepte <b>maximaal 12m</b> voor de loten 2 en 15. Op gelijkvloers en verdieping bedraagt de bouwdiepte <b>maximaal 14m</b> voor de loten 1-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-18-19. Op gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte <b>maximaal 15m</b> voor de loten 16-17. Op verdieping bedraagt de bouwdiepte <b>maximaal 12m</b> voor de loten 16-17.</li> <li>• <b>Bouwhoogte:</b> <b>Kroonlijsthoogte verplicht tussen 5,80m en 6,50m.</b> Verplicht aansluitend bij de aanpalende woning voor halfopen bebouwing. Een afwijking kan toegestaan worden indien beide aanpalende burens voor akkoord tekenen dat ze samen lager bouwen.</li> <li>• <b>Dakhelling:</b> <b>Plat dak</b> <b>Hellend dak:</b> dakhelling tussen 35° en 45°</li> </ul>

## 2.1.D. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers is beperkt tot max. 30cm boven het hoogstepeil van de watergreppel vóór het betreffende perceel. Dit om een uniform hoogteverloop te verkrijgen van de vloerpeilen woningen in het straatbeeld.</p>	<p>Het afgewerkt vloerpeil van het gelijkvloers is beperkt tot max. 30cm boven het hoogstepeil van de watergreppel vóór het betreffende perceel.</p>

## 2.1.E. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Alle constructies dienen opgetrokken te worden met materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gevelmaterialen:</b> Vrij te kiezen.</li> </ul>

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor ondersteunende functies die inherent verbonden zijn met de hoofd- en nevenbestemmingen van het hoofdgebouw zoals carport / garage en tuinberging. Een feitelijke bedrijfsuitvoering, handelsactiviteit of een woonfunctie is niet toegelaten in de bijgebouwen.</p> <p>Wegens de beperkte oppervlakte van de percelen dient de tuinzone maximaal gevrijwaard te blijven. Een open carport / garage en gesloten tuinberging kunnen enkel worden ingeplant op de locatie zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor de loten 16 en 17 is een vrijstaande tuinberging mogelijk in te planten in de achtertuin. Maximum oppervlakte 12 m<sup>2</sup>.</p>	<p>Open carport met gesloten tuinberging zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Gesloten garage met gesloten tuinberging zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Inplanting verplicht conform maatvoering op verkavelingsplan.</p> <p>Andere, bijkomende gebouwen zijn verboden met uitzondering voor de loten 16 en 17.</p> <p>Voor de loten 16 en 17 is een vrijstaande tuinberging mogelijk in te planten in de achtertuin. Maximum oppervlakte 12 m<sup>2</sup>.</p>

### 2.2.B. HOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het geschakelde karakter van de bebouwing te benadrukken kunnen de bijgebouwen slechts uit één bouwlaag bestaan.</p>	<p>De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5m. De hoogte van de bijgebouwen dient echter aan te sluiten bij de bijgebouwen van de aanpalende eigendom. De hoogte van de eerst afgeleverde vergunning bepaalt de hoogte.</p>

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

### 2.3.A. WATERBELEID

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater dient nageleefd te worden.</p> <p>Een duurzaam waterbeleid staat centraal in de nieuwe de woonwijk. De woningen worden voorzien van een functionele hemelwaterput en infiltratieput. De opvang van het overtollige regenwater afkomstig van de infiltratieput, wordt verzameld in het gemeenschappelijk buffer- en infiltratiesysteem, infiltratieriool en infiltratiebekkens gelegen op het openbaar domein. Dit systeem kan via vertraagde afvoer gekoppeld worden aan de St-Jansbergsloop.</p> <p>Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p>	<p>Voor percelen mag maximaal 40% van het na bebouwing resterende gedeelte van het perceel verhard worden. De voorkeur gaat uit naar waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Bij waterdichte vlakken dient het hemelwater gebufferd te worden op eigen terrein. (infiltratieput)</p>

### 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein heeft geen uitgesproken niveauverschillen.	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

#### 3.2. VERHARDINGEN / BEPLANTINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor percelen mag maximaal 40% van het na bebouwing resterende gedeelte van het perceel verhard worden. De voorkeur gaat uit naar waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Bij waterdichte vlakken dient het hemelwater gebufferd te worden op eigen terrein. Het bestaande groen zal zo optimaal mogelijk worden beschermd. Op de achtererfgrens van de loten 1-4-5-6-7-8 wordt een beukenhaag en leibomen voorzien om de zichtrelatie met de aanwezige bebouwing te verminderen.	Voor percelen mag maximaal 40% van het na bebouwing resterende gedeelte van het perceel verhard worden. De voorkeur gaat uit naar waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Bij waterdichte vlakken dient het hemelwater gebufferd te worden op eigen terrein.  Aanwezige bomen en andere groenelementen dienen maximaal worden behouden. Dit geldt voor de loten 15-16-17-18-19.  De beukenhaag en leibomen op de loten 1-4-5-6-7-8 dienen door de eigenaars /bewoners van betreffende percelen duurzaam onderhouden te worden. Maximale scheerhoogte haag: 2m. Maximale scheerhoogte leibomen: 5m.

#### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Niet bebouwde delen: Zolang ze niet bebouwd worden, zijn ze enkel bestemd voor tuininrichting.	De niet bebouwde delen zijn enkel bestemd voor tuinen en koeren. Tuininrichting is vrij, voorkeur gaat uit naar streekeigen beplanting.

#### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen kunnen worden toegestaan om voldoende privacy te garanderen.  De voortuinstroken dienen een groen karakter te hebben. (gras - beplantingen - bomen - hagen)  Figuraties van padenstructuren in voortuin zijn toegestaan.	<b>Afsluitingen</b> moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, geplastificeerde draadgaas, 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. <ul style="list-style-type: none"><li>• Voortuinstrook (tussen voorgevellijn en rooilijn): hoogte van hagen en afrasteringen maximaal 1 meter.</li><li>• Zijtuinstrook en achtertuin: (tussen voorgevellijn en perceelsgrens achtertuin) hoogte hagen, afrasteringen, muren en houten panelen maximaal 2m.</li><li>• Hoogstambomen dienen aangeplant op minimaal 2 m uit een perceelsgrens.</li><li>• Voor de loten 10-11-12-13-14 kan in de bouwvrije zone geen enkel object worden aangebracht.</li></ul>

### 3.5. OMGEVING SINT JANSBERGLOOP / BOUWVRIJE STROOK

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Aan de achterzijde van de loten 10 t/m 14 is een bufferbekken/infiltratiebekken gesitueerd. Om het buffer/infiltratiebekken te kunnen onderhouden is een bouwvrije zone noodzakelijk.</p> <p>Deze zone dient een open karakter te behouden.</p> <p>Deze bouwvrije zone maakt onderdeel uit van de bouwpercelen en niet van het openbaar domein.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwvrije zone bij lot 10: 4 m breed.</li><li>• Bouwvrije zone bij loten 11-12-13 en 14 is 3,5m breed.</li><li>• In de bouwvrije zone mag geen enkel bouwkundig en/of beplantingselement worden aangebracht.</li><li>• Onderhoud van de bouwvrije strook dient te gebeuren door de perceelseigenaar/bewoner.</li><li>• Bouwvrije zone dient toegankelijk te blijven als onderhoudsstrook voor Infrac riolering om het bufferbekken te onderhouden. Eigenaars/bewoners dienen te allen tijde toegang te verlenen voor zowel personen als materiaal (machines).</li></ul>

Opgemaakt te Maaseik  
op 15/05/2014

A. Moens  
bestuurder

  
BURO LANDSCHAPSPLANNING  
STEDEBOUW EN TECHNIEK NV  
P.P. Rubensstraat 10 - bus 2  
3680 MAASEIK  
Tel.: (089) 56.33.67  
Fax: (089) 56.36.53