

Gemeente Riemst Verkavelingsvoorschriften – halfopen bebouwing

| Informatief | Verordenend |
|--|--|
| Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context | Stedenbouwkundige voorschriften |
| Bepalingen met betrekking tot bestemming <ul style="list-style-type: none">- 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 (geen kleinhandel en 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 <ul style="list-style-type: none">- 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:<ul style="list-style-type: none">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.- 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. | HOOFDGEBOUW <u>Bestemming</u> <ul style="list-style-type: none">• ééngesinswoningen met bestemming wonen. Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 100 m²) zijn aan de woonfunctie Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. <u>Bouwvorm</u> <ul style="list-style-type: none">• Loten 1 en 2 Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing). <i>(één zijgevel is een gesloten gevel, twee bouwvolumes worden met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok).</i> |

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

- De voorgevel: op **minimaal 6moo** achter de rooilijn van de Sint-Servaasstraat
- De vrijstaande gevels: op **minimaal 3moo** van de zijdelingse perceelgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.
-

Afmetingen

- Bouwdiepte gelijkvloers: **maximaal 17moo**
 verdieping : **maximaal 12moo**
- Bouwhoogte: **maximaal 2 bouwlagen**
- Nokhoogte: **maximaal 11moo** ten opzichte van het maaiveld
- Dakhelling: vrij

Voor de halfopen bebouwingen:

- Het gabarit van één bouwblok dient één geheel te vormen (indien geen akkoord zie hieronder)
- Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften:
 - Dakvorm: zadeldak:
 - Dakhelling: verplicht 45°
 - Kroonlijsthoogte: 6moo
 - Nokhoogte: max. 11moo t.o.v.maaiveld.

Open Carport

Er is enkel een open carport toegelaten onder volgende voorwaarden:

- Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan. Indien de carport op minder dan 3moo van de aangrenzende eigendom gelegen is, is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist.
- Bouwhoogte: maximum 3moo
- Dakvorm: vrij
- De carport moet minimaal 1m50 terugspringen t.o.v.de aansluitende voorgevel

| | |
|---|--|
| <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor het optrekken van vrijstaande bijgebouwen (inclusief garages en carports) mag maximaal 20% van de achtertuinzone van het perceel aangewend worden. Daarnaast mag het bijgebouw niet groter zijn dan 50 m². Het bijgebouw mag maar uit één bouwlaag bestaan en ligt volledig in woongebied. de eventuele vrijstaande gevels: op minimaal 1 m van de perceelsgrens mits onderling akkoord kunnen de bijgebouwen ingeplant worden op minder dan 1 m of op de perceelsgrens. |
| <p>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.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 inplantingplan 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 kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. - 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 | <p>AFSLUITINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> VEGETATIEVE AFSLUITINGEN (HAGEN) Hagen dienen gepland 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 gepland worden. Hagen 50 cm uit de perceelsgrens of op de perceelgrenzen mogen maximum 2 meter hoog zijn in de zij – en 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. • NIET-VEGETATIEVE AFSLUITINGEN De volgende niet-vegetatieve afsluitingen zijn toegelaten: - 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. Betonplaten en PVC-panelen worden niet toegelaten. Enkel esthetisch verantwoorde wanden worden toegelaten. In de zij – en achtertuinzone mogen niet-vegetatieve afsluitingen op de perceelgrens maximum 2,00 meter |

| | |
|---|--|
| <p>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.</p> <p>- Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones.</p> | <p>hoog zijn in de zij – en achtertuinzone en maximum 1,00 meter hoog in de voortuinzone..</p> <p>TERREINAANLEG</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd 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. - De reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 20 cm boven het niveau van de as van de weg en worden enkel toegestaan ter hoogte van de voortuin, zijtuinen en een terras aansluitend bij de woning. Vanaf de achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaande maaiveld. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan er met een keermuur gewerkt worden om het eventuele niveauverschil op te vangen. Zoniet, dient het maaiveld aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen. <p>- VOORTUIN Bij halfopen- en open bebouwing is het toegelaten om maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin te verharden met enkel waterdoorlatende materialen, zoals betonstraatstenen of 'klinkers' en dolomiet.</p> |
| <p>Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering. | <p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>Verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen (grind, grastegels, waterdoorlatende klinkers enz.) of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten op voorwaarde dat ze afwateren en onmiddellijk bezinken op eigen terrein.</p> |