

**Provincie Limburg
Arrondissement Maaseik
Gemeente Overpelt**

Ligging Snoepluststraat-Opgenomenstraat

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VERKAVELING SNOEPLUSTSTRAAT

Toelichting

Bindende bepalingen

Artikel 1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

1.1.1 De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.

1.1.2 Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen door de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van het bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

1.2 Architecturale uitgangspunten

1.2.1 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:

- Het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- De omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op verdieping) enz.,
- De andere woningen van het bouwblok ingeval geschakelde bouwvormen.

1.2.2 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 samen horend geheel vormen. Alle zichtbaar

Toelichting

Bindende bepalingen

blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

1.2.3 De hoofdbestemming is residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. De nevenbestemming, zoals vrije beroepen, diensten, kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voorzover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.3 Inplanting

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden 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.

1.4 Terreinaanleg

1.4.1 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) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.

1.4.2 Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moeten 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.

1.4.3 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. Ondergrondse garages zijn niet

Toelichting	Bindende bepalingen
	<p>toegestaan.</p> <p>1.4.4 Kleine 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>Artikel 2 BIJZONDERE BEPALINGEN voor percelen bestemd voor vrijstaande bebouwing met nevenvolumes (loten 3 t/m 10, 13 t/m 16)</p> <p>1° Bestemming: De hoofdbestemming is eengezinswoningen. Alle functies horend bij de woning kunnen zowel worden ondergebracht in de zone voor hoofdvolume (roze kleur op verkavelingsplan) als in de zone voor nevenvolume (lichtroze kleur op verkavelingsplan). Handel, diensten en vrije beroepen kunnen worden toegelaten op max. 50%. Het onderverdelen van eengezinswoningen is uitsluitend toegelaten indien het de creatie van een zorgwoning betreft. Hierbij kan hooguit één bijkomende woonentiteit per perceel worden gecreëerd die in pandig rechtstreeks verbonden dient te zijn met de hoofdentiteit. Er dient minimum 1 autostelplaats te worden voorzien op het perceel.</p> <p>2° Bebouwing Bouwdiepte</p> <p>zone hoofdvolume op gelijkvloers: min. 9 m - max. zie plan, op verdieping: min. 9 - max. 12 m</p> <p>zone nevenvolume op gelijkvloers: min. 6 m – max. zie plan op verdieping: max. zie plan</p> <p>Kroonlijsthoogte</p> <p>zone hoofdvolume (roze kleur op verkavelingsplan): min. 4,5 - max. 6 m (bepaald door de eerste aanvrager)</p> <p>zone nevenvolume (lichtroze kleur op verkavelingsplan): min. 3 - max. 3,5 m</p> <p>Nokhoogte</p> <p>zone hoofdvolume: max. 11 m zone nevenvolume: max. 6,5 m</p>

Toelichting	Bindende bepalingen
	<p>Dakvorm</p> <p>zone hoofdvolume: vrij, onder een maximale hellingsgraad van 45° zone nevenvolume: vrij, onder een maximale hellingsgraad van 45°</p> <p>Bijzonderheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone voor nevenvolumes kan steeds bebouwd worden, indien op de perceelsgrens een gemene, draagkrachtige muur wordt voorzien door de aanvrager. Deze dient op het perceel van de aanpalende in volwaardige gevelmaterialen te worden afgewerkt door de aanvrager. • Niet bebouwde zones voor nevenvolumes dienen te worden ingericht als tuin volgens de voorschriften geformuleerd in art. 4. • Van de eisen met betrekking tot de minimale bouwdiepte en bouwhoogte en de dakvorm kan worden afgeweken, indien middels een akkoord tussen aanpalenden en/of een collectieve bouw aanvraag een aaneengesloten architecturaal geheel wordt gerealiseerd en indien de afwijking kan worden ingeschreven binnen het maximaal toegestane profiel. <p>Artikel 3. BIJZONDERE BEPALINGEN voor percelen bestemd voor gekoppelde bebouwing (loten 1,2, 11,12,17,18,24,25)</p> <p>1° Bestemming: De hoofdbestemming is eengezinswoningen. Handel, diensten en vrije beroepen kunnen worden toegelaten op max. 50%. Het onderverdelen van eengezinswoningen is uitsluitend toegelaten indien het de creatie van een zorgwoning betreft. Hierbij kan hooguit één bijkomende woonunititeit per perceel worden gecreëerd die in pandig rechtstreeks verbonden dient te zijn met de hoofdunititeit. Er dient minimum 1 autostelplaats te worden voorzien op het perceel.</p> <p>2° Bebouwing:</p> <p>Bouwdiepte op gelijkvloers: min. 9 m – max. zie plan, op verdieping: min. 9 - max. 12 m</p> <p>Kroonlijsthoogte min. 4,5 en max. 6 m, bepaald door de eerste aanvrager</p> <p>Nokhoogte max. 11 m</p>

Toelichting	Bindende bepalingen
	<p>Dakvorm hellend tot maximale nokhoogte, onder een hellingsgraad van 45°</p> <p>Bijzonderheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per groep woningen zal eenzelfde dwarsprofiel aangenomen worden vanaf de voorgevel tot de nok. Het eerst vergunde bouwplan is hiervoor bepalend. • Ter hoogte van de perceelsgrens dient de voorgevelbouwlijn over een lengte van min. 3 m verplicht te worden bebouwd. • Indien de bouwdiepte verschilt, dienen de vrijblijvende gedeelten door de aanvrager te worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen op het perceel van de aanpalende. • Een gemene scheidingsmuur kan worden doorgetrokken tot 3 m achter de achtergevel met een max. hoogte van 2,5 m. • Van de eisen met betrekking tot de minimale bouwdiepte en bouwhoogte en de dakvorm kan worden afgeweken, indien middels een akkoord tussen aanpalenden en/of een collectieve bouwaanvraag een aaneengesloten architecturaal geheel wordt gerealiseerd en indien de afwijking kan worden ingeschreven binnen het maximaal toegestane profiel.
	<p>Artikel 4. BIJZONDERE BEPALINGEN voor percelen bestemd voor gegroepeerde bebouwing (loten 19 t/m23)</p> <p>1° Bestemming: De hoofdbestemming is eengezinswoningen. Handel, diensten en vrije beroepen kunnen worden toegelaten op max. 50%. Het onderverdelen van eengezinswoningen is uitsluitend toegelaten indien het de creatie van een zorgwoning betreft. Hierbij kan hoogte één bijkomende woonentiteit per perceel worden gecreëerd die in pandig rechtstreeks verbonden dient te zijn met de hoofdentiteit. Er dient minimum 1 autostelplaats te worden voorzien op het perceel.</p> <p>2° Bebouwing: Bouwdiepte op gelijkvloers: min. 9 m – max. zie plan, op verdieping: min. 9 - max. 12 m</p> <p>Kroonlijsthoogte min. 4,5 en max. 6 m, bepaald door de eerste aanvrager</p>

Toelichting

Bindende bepalingen

Nokhoogte

max. 11 m

Dakvorm

hellend tot maximale nokhoogte, onder een hellingsgraad van 45°

Bijzonderheden:

- Per groep woningen zal eenzelfde dwarsprofiel aangenomen worden vanaf de voorgevel tot de nok. Het eerst vergunde bouwplan is hiervoor bepalend.
- De voorgevelbouwwijz dient verplicht te worden bebouwd.
- Indien de bouwdiepte verschilt, dienen de vrijblijvende gedeeltes door de aanvrager te worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen op het perceel van de aanpalende.
- Een gemene scheidingsmuur kan worden doorgetrokken tot 3 m achter de achtergevel met een max. hoogte van 2,5 m.
- Van de eisen met betrekking tot de minimale bouwdiepte en bouwhoogte en de dakvorm kan worden afgeweken, indien middels een akkoord tussen aanpalenden en/of een collectieve bouw aanvraag een aaneengesloten architecturaal geheel wordt gerealiseerd en indien de afwijking kan worden ingeschreven binnen het maximaal toegestane profiel.

Artikel 5. BIJZONDERE BEPALINGEN voor tuinen

1° Bestemming: Zone verplicht te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik. Indien het een niet bebouwd gedeelte van een zone voor nevengebouwen betreft kan deze strook worden ingericht als autostelplaats en kan ze worden verhard met kleinschalige niet monoliete verhardingsmaterialen.

2° Bebouwing: Binnen deze zone zijn constructies toegelaten eigen aan de tuinaanleg zoals bv. vijvers, zwembaden, sierelementen, enz... Per perceel kunnen tuinbergingen met een maximale nokhoogte van 3 m worden toegelaten. Indien het een niet bebouwd gedeelte van een zone voor nevengebouwen betreft kan deze strook worden ingericht als carport op min.

Toelichting	Bindende bepalingen
	<p>20 cm van de perceelgrens. De constructies worden opgericht met duurzame materialen.</p> <p><u>3° Afsluitingen:</u> Afsluitingen moeten worden gerealiseerd in duurzame materialen en/of hagen of soortgelijke groenvolumes, al dan niet voorzien van een niet zichtbare draadversteving. Houten en steenachtige afsluitingen kunnen uitsluitend op de perceelsgrens worden geplaatst mits akkoord van de aanpalenden. Tuinmuren dienen te worden gerealiseerd in metselwerk en zijn max. 2 m hoog.</p>
	<p>Artikel 6. BIJZONDERE BEPALINGEN voor voortuinen</p> <p><u>1° Bestemming:</u> Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De verharding wordt uitgevoerd in kleinschalig en niet monoliet verhardingsmateriaal. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.</p> <p><u>2° Bebouwing:</u> Behoudens brievenbussen en afsluitingsmuurtjes zijn alle constructies verboden.</p> <p><u>3° Afsluitingen:</u> Afsluitingen zijn maximaal 40 cm hoog en moeten worden gerealiseerd in duurzame materialen en/of hagen of soortgelijke groenvolumes, al dan niet voorzien van een niet zichtbare draadversteving.</p>
	<p>Artikel 7. BIJZONDERE BEPALINGEN voor openbaar groen</p> <p>Deze zone behoort tot het openbaar domein en dient na de afwerking van de wegenis en de nutsvoorzieningen als groenzone te worden aangelegd en gehandhaafd. Naast wegenis en nutsvoorzieningen (bv. elektriciteitscabine) kunnen in deze zone ook speluitrusting, straatmeubilair en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van de straat, worden gerealiseerd. Ter hoogte van garages, erven en pleinen kan deze zone worden verhard met kleinschalige niet monoliete verhardingsmaterialen.</p>