

Verkavelingsaanvraag “Breemstraat”

DILSEN-STOKKEM 3° afdeling, Sectie B
nr(s). 67F,72,188/02,188A en 189C

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1. Algemene bepalingen

1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
	Nieuwe gebouwen moeten worden opgericht in de daarvoor voorziene bestemmingszones. Nieuwe constructies die buiten de geëigende bestemmingszone worden opgericht, kunnen toegelaten worden indien ze beperkt zijn tot 30m ² en worden opgericht in hout, zodat ze eenvoudig verwijderbaar zijn. Alle nieuwe gebouwen moeten verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
	<p>Iedere constructie of groepsconstructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en dient tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.m. door gepast gebruik van de materialen (aard en kleur). Onder harmonie wordt verstaan dat men zoveel mogelijk rekening dient te houden met de bestaande toestand (huidige gegroeide).</p> <p>De architectuur van elke restauratie, verbouwing en nieuwbouw is eigentijds, getuigt van kwaliteit en visie en zoekt een harmonisch samengaan met de karakteristieke en reeds aanwezige kwalitatieve architecturale en landschappelijke context van de omgeving. Ze is in harmonie met de bestaande toestand qua volume, materialen van de van buiten uit zichtbare delen.</p> <p>Belangrijke kenmerken hierbij zijn: kleinschaligheid, de gesloten geledingen van bepaalde straten en pleinen, de verscheidenheid, het ritme en de eigenheid van de afzonderlijke bouwvolumes, de verhouding van open en gesloten delen van het gevelvlak.</p> <p>Bij samenvoeging van percelen zal de oorspronkelijke gevelbreedte, of een daaraan benaderende, tot uiting komen teneinde het vertrouwd ritme van het straatbeeld te bewaren en eentonigheid en grootschaligheid te vermijden;</p>

1.3. MATERIALEN

Toelichting	Bindend gedeelte
	<p>Alle van buiten uit zichtbaar blijvende gevels, zowel van het hoofdgebouw als van de aanhorigheden, evenals de van op de openbare weg zichtbare delen van het complex (schouwen, enz.) zullen uitgevoerd worden in welgevormde baksteen, natuur- of kunstmatige steen, of andere materialen die esthetisch verantwoord kunnen worden en aangepast aan het kader van het gebouw en van de omgeving.</p> <p>Dakbedekking: pannen, natuurleien kunstleien, koper of zink. Helle kleuren van dakbedekking zijn verboden.</p>

1.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Bindend gedeelte
	<p>De bestaande muurconcepten en hagen dienen maximaal behouden te blijven. Betonplaten zijn verboden als afsluiting.</p> <p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelscheidingen in de zone voor gesloten en gemengde bebouwingen mogen als muur uitgevoerd worden in het verlengde van de mandelige muur tot een maximum hoogte van 2.20 meter en een lengte van 6.00 meter.</p>

1.5. WIJZIGING VAN RELIËF VAN DE BODEM EN ONTSLUITING VAN INPANDIGE GEBIED

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Het is de bouwheer toegelaten grond aan te vullen tot op het niveau van de woning. Het bodempeil aan de voorkant van de woning en het bodempeil aan de achterkant van de woning worden opgelegd, evenals de oeverhoogte. De tuin mag dus een deel worden aangehoogd, en moet in nieuwe toestand volledig aflopen naar de beek toe met een gelijkmatige helling.</p> <p>De grondbalans wordt ongeveer in evenwicht gehouden: onder de fundering wordt grond uitgegraven en achteraan in de tuinen wordt ook grond weggenomen, in de overgang naar de oeverzone (achterste deel van de tuin). Deze gronden kunnen gebruikt worden om de aanvulling te doen rond het huis en om delen van de tuin op te hogen. In nieuwe toestand moet de helling van de tuin altijd afhellen naar de beek en met een gelijkmatige helling het peil van 32.50taw (grond achterkant huis) verbinden met het oeverpeil van 32,00 taw.</p>	<p>Verplichte woningpeil : min. 33,00 taw De fundering mag slechts 1m onder het bestaande maaiveld worden aangezet</p> <p>Grondaanvulling voorkant huis : toegelaten ifv toegang woning Grondaanvulling achterkant huis : 32, 50 taw</p> <p>Bestaande toestand beek bodem : +/-31,31 taw (op 60m van straat) Bestaande toestand beek oever : +/- 32,00 taw</p>

2. Bijzondere bepalingen

2.1. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

2.1.1. Bestemming

Toelichting	Bindend gedeelte
	<p>Voor nieuwbouw is naast de woonfunctie als hoofdbestemming een nevenbestemming per pand toegelaten. Deze nevenbestemming mag niet meer dan 1/3de van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen.</p> <p>De bedoelde nevenbestemmingen zijn handel, horeca, vrije beroepen, socio-culturele activiteiten, openbare nutsvoorzieningen en eventueel andere.</p>

2.1.2. Verschijningsvorm

Toelichting	Bindend gedeelte
2.1.2.A. Typologie/bouwworm/inplanting	<p>In deze zone mogen open en halfopen bebouwingen worden opgericht. De minimumbreedte van de bouw kavels voor open bebouwing is 14.00 m en voor halfopen bebouwing 10.00 m. De minimumbreedte van de woning is 7 meter.</p> <p>De kopgevel van iedere constructie moet met dezelfde zorg als de voorgevel wordt afgewerkt. De afgewerkte zijgevels zullen aan beide zijden van de gemeenschappelijke laterale perceelsgrens een bouwvrije zone van minstens 3.00 m eerbiedigen.</p>
2.1.2.B. Hoogte	<p>Harmonieregel : De hoogte van de gevels aan de straat moet in harmonie zijn met het straatbeeld.</p> <p>De hoogte der gebouwen is vastgelegd op minimum 3.00 m en maximum 6.50 m gemeten vanaf het gemiddeld peil van de boordsteen van de stoep tot bovenkant gevelbekroning</p>
2.1.2.C. Bouwdiepte	<p>De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers is aangeduid op het bestemmingsplan.</p> <p>De maximum bouwdiepte op de verdieping is bepaald op 12.00 m.</p>
2.1.2.D. Daken en nokhoogten	<p>In geval van nieuwbouw of verbouwing met volumewijziging dienen de hoofdvolumes van alle gebouwen voorzien te worden van een schuine bedaking (zadeldak, schilddak, lessenaarsdak, mansardedak, enz.)</p>

2.1.2.E. Watertoets

Aangezien de terreinen volledig gelegen zijn in een risicozone voor overstromingen, heeft de stad een watertoets laten uitvoeren en dit in kader van het integraal waterbeheer.

De straat vormt ongeveer de grens van de vastgestelde overstromingen.

Achter het projectgebied loopt een beek die het grootste deel van het jaar droog staat.

Deze beek is recent plaatselijk verlegd in noordoostelijke richting tot op een afstand van ongeveer 60m van de straat. Hier is de beek heraangelegd in een brede strook met flauwe taluds met ruimte voor beekbegeleidend groen.

Belangrijke vaststelling: Het niveau/waterpeil van de overstromingen wordt niet of in zeer geringe mate beïnvloed door de eventuele afkoppeling en/of buffering van hemelwater of door het verleggen van de waterloop.

Het water dat de overstromingen veroorzaakt is water dat tengevolge van kweldruk onder de dijken van de maas doorkomt. Het peil van dit water is functie van het niveau van het water aan de andere kant van de dijk (hoe hoger dit water staat hoe meer druk en dus hoe groter dit effect) maar hangt ook af van hoe lang het water aan de andere kant van de dijk op een bepaalde hoogte blijft staan. Over het verband is te weinig gekend om voorspellingen te kunnen doen, bijgevolg moeten we ons baseren op de gekende waterpeilen tijdens effectieve overstromingen.

De grindlaag zit maximaal 2m onder het maaiveld. Bij alle werken wordt als veiligheid 1m boven de grindlaag gebleven zodat deze afgeschermd blijft met een laag van 1m onverstoorde grond.

Er zijn geen infiltratieputten toegelaten. Wegens de ondiepte van de grindlaag (maximaal 2 m –MV) kan de infiltratieput niet voldoende diep worden gestoken.

- Verplicht vloerpeil op min 33.00 taw.
- Kelders zijn niet toegelaten.
- De fundering mag slechts 1m onder het bestaande maaiveld (laagste punt van constructie) aanvatten ovw de grindlaag die ondiep gelegen is.
- De bouw van een huis wordt verplicht uitgevoerd op een bouwplaat van ongeveer 30cm, die een doorlopend vlak vormt onder de volledige woning. Indien de aanvrager kan aantonen dat de grindlaag dieper gelegen is, kan de fundering dieper liggen. Er moet dan wel minstens 1m boven de grindlaag gebleven worden.
- Indien afvoerbuizen onder 33.00 taw worden aangelegd is een terugslagklep noodzakelijk. Tevens moet voorzien worden dat terugstuwend water geen schade aanricht (ontsnappingsmogelijkheid of pompinstallatie)
- Hemelwaterput: zie geldende wetgeving. Het volume van de regenwaterput moet vergroot worden: wettelijk volume x 1.3. De hemelwaterput moet voorzien worden van een overloop, waardoor het water kan afvloeien naar de beek.
- Infiltratieputten zijn niet toegelaten
- Mazouttanks zijn niet toegelaten
- Er mag grond aangevuld worden tot op niveau van de woning (voorkant woning). Aan de achterzijde van de woning mag aangevuld worden tot 32.50 taw. Het perceel moet licht hellend naar de nieuwe beekbedding (oeverpeil 32.00 taw) toe worden geconcipieerd.

Afwijkingen op deze voorschriften kunnen toegelaten worden mits goedkeuring van de provinciale dienst Waterlopen.

2.2. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

2.3.1. Zone voor hovingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De zone voor hovingen moet beschouwd worden als overstroombare tuin. Hier zijn geen bijgebouwen toegelaten.

2.3.2. Zone voor voortuinstroken

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er mogen geen nieuwe gebouwen van welke aard ook worden opgericht. Het bestaande groen zal zoveel mogelijk beschermd worden.

2.3.3. Zone non-aedificandi

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de ruiming van de Smaelbemdenbeek is een asymmetrische ruimingszone gedefinieerd.</p> <p>Op de linker- en de rechteroever van de waterloop rusten de reglementeringen zoals vermeld in artikel 26 van het provinciaal reglement van 8 oktober 1954, gewijzigd op 10 oktober 1957 betreffende de politie op de onbevaarbare waterlopen en de wettelijke erfdienstbaarheden zoals vermeld in artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen. Deze reglementeringen en erfdienstbaarheden houden in dat de minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop vijf meter bedraagt en dat het afzetten van ruimingsproducten binnen die vijf meter kan gebeuren zonder schadevergoeding en ook het recht van doorgang en het onderhoud van de waterloop mogelijk blijft.</p> <p>Ingevolge het verleggen van de waterloop zal de beheerder van de waterloop, de Smaalbemdenbeek, nr 438, onbevaarbare waterloop van derde categorie, en dus in casu de gemeente, de erfdienstbaarheid vermeld in artikel 17 van de wet van 28 december 1967 betreffende het recht van doorgang en het afzetten van de ruimingsproducten en die normalerwijze zowel op de rechter- als op de linkeroever rust van de verlegde waterloop, volledig uitoefenen vanop de rechteroever (zijde agrarisch gebied) binnen de zone van vijf meter zoals afgebakend op het plan als "ruimingspad".</p> <p>Na gunstig advies van de sectie waterlopen van de provincie mag de gemeente Dilsen-Stokkem - in</p>	<p>Het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen is binnen deze zone verboden.</p> <p><u>Uitzondering</u> Verplaatsbare afsluitingen tot een maximumhoogte van 2 meter en hagen zijn binnen deze zone toegelaten op minstens 1,5m van de taludinsteek van de waterloop.</p>

<p>afwijking van artikel 26 van het provinciaal reglement - verplaatsbare afsluitingen tot een maximumhoogte van 2 meter en hagen toelaten binnen de vijf-meter-zone op de linkeroever maar op minstens 1,5 meter van de taludinsteek van de waterloop. Verder blijft de vijf-meter-zone naast de waterloop op de linkeroever en rechteroever een zone non-aedificandum.</p>	
--	--