

STEDEBOUWKUNDIGE ERFDIENSTBAARHEDEN

## Titel 1: Algemeenheden:

## Artikel 1. Grens voor het bijzonder plan.

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.

## Artikel 2. Openbare wegen.

- a. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegen zullen in zoverre zij nog niet tot de openbare wegen behoren hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
- b. De verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen, voetpaden en dergelijke zijn aangegeven ten titel van inlichting.
- c. Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatig aangelegde toegang hebben tot een openbare weg waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd worden overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden, met een minimum aan vaste verharding tussen de boordstenen en de watergreppels.

## Artikel 3. Publiciteit.

De bestaande wetten en reglementen zijn van toepassing.

## Artikel 4. Afsluitingen.

Achteruitbouwstrook

Een beplanting is hier verplichtend. Straat- en zijdelingse (tot de voorbouwlijn) afsluitingen zullen in houtwerk uitgevoerd worden. Een haagbeplanting is eveneens toegelaten. De maximum hoogte bedraagt 0,70 m.

Afsluitingen op de perceelscheidingen

- a. Afsluitingen op de perceelscheidingen gaande van de achtergevellijn der hoofdgebouwen mogen in de zone voor open bebouwing enkel uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 1,50 m.
- b. Afsluitingen op de vrijblijvende perceelscheidingen gaande van de voorbouwlijn tot de achtergevellijn der hoofdgebouwen zullen uitgevoerd worden in een haagbeplanting met een maximum hoogte van 70 cm.

## Titel 2:

## Artikel 5. Zone voor atriumwoningen.

- a. Bestemming:  
uitsluitend voorbehouden voor eengezinswoningen met private binnentuinen.
- b. Verkaveling en inplanting:  
de oprichting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide grenzen.
- c. Hoogte:  
verplichtend tussen 3 m en 3,50 m vanaf het gaanpad tot de bovenkant der kroonlijst.

d. Materiaalkeuze:

deze is naar keuze van de ontwerper. De architectuur dient in harmonie te zijn met de omgeving en op zichzelf een harmonisch geheel te vormen.

e. Realisatie:

het geheel zal zich in zijn totaliteit gerealiseerd worden teneinde de architecturale eenheid te bevorderen.

Titel 3:

Artikel 6. Zone voor open bebouwing.

a. Bestemming:

uitsluitend voorbehouden voor de oprichting van alleenstaande woningen en tweewoonsten. Langs de Maaseikersteenweg is de oprichting van een handelsuitrusting toegelaten.

b. Verkaveling en inplanting:

de inplanting dient te geschieden binnen de op het plan aangeduide zone ; de afstand tot de laterale grens van de kavel moet tenminste 3 m bedragen, de breedte van de voorgevel bedraagt minimum 8 m.

c. Hoogte:

de hoogte der hoofdgebouwen bedraagt maximum 6 m vanaf het gaanpad tot de bovenkant der kroonlijst.

de hoogte der aanhorigheden bedraagt maximum 3,50 m.

d. Diepte:

de diepte der gebouwen binnen de aangeduide zone op het plan.

e. Daken:

voor gejumeleerde woningen bedraagt de dakhelling 40 graden ~~en~~, voor alleenstaande woningen is de dakhelling begrepen tussen 25 en 40 graden ~~en~~.

f. Materialen:

alle buitengevels en overige zichtbare delen van het gebouw zullen benut worden onder volgende voorschriften:

1. in sierbaksteen

2. in natuur- of kunstmatige steen

3. in alle andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw in de omgeving. In geval gewone baksteen gebruikt wordt zullen de gevels geschilderd worden.

De daken zullen afgedekt worden met pannen of leien in natuurlijke kleur en in horizontaal verband.

Titel 4.

Artikel 7. Zone voor villa bebouwing.

a. Bestemming:

uitsluitend voorbehouden voor de oprichting van alleenstaande eengezinswoningen met familiaal karakter en maximum 2 bewoonbare niveaus.

b. Inplanting:

de inplanting dient te geschieden op minimum 20 m en maximum 30 m van de rooilijn van de weg en op minimum 10 m van de zijdelingse perceelgrens.

c. Hoogte:

de hoogte der hoofdgebouwen bedraagt maximum 6 m en minimum 3 m vanaf het gaanpad tot de bovenkant der kroonlijst.

- d. Diepte:  
de diepte der gebouwen binnen de aangeduide zone.
- e. Daken:  
de helling der daken is naar keuze van de ontwerper.
- f. Materialen:  
alle buitengevels en overige zichtbare delen van het gebouw zullen beantwoorden aan volgende voorschriften:
1. in sierbaksteen
  2. in natuur- of kunstmatige steen
  3. in andere fantasiematerialen op voorwaarde dat ze esthetisch verantwoord zijn en aangepast in het kader van het gebouw.
  4. in gewone baksteen met de verplichting alle buitengevels te schilderen in heldere tinten.
  5. de dakbedekking zal bestaan uit pannen, natuurleien, asbestcementleien of riet voor de hellende daken.  
Voor de platte daken in de daartoe geëigende materialen.

#### Titel 5.

#### Artikel 8. Zone voor koeren en hovingen.

- a. Bij de open bebouwing:  
in deze zone mogen alleen achtergebouwen opgericht worden onder volgende voorwaarden:
1. zij mogen nergens op minder dan 10 m achter de uiterste grens van de zone voor hoofd- en bijgebouwen worden opgericht. Zij mogen niet in de voortuinstroken of de zijdelingse bebouwingsvrije stroken worden opgericht.
  2. hun oppervlakte is beperkt tot het vijfde deel van het na oprichting van het hoofdgebouw vrijblijvende deel van de kavel met een maximum van 40 m<sup>2</sup>.
  3. de maximum hoogte bedraagt 3 m tot de gevelbekroning. De daken zijn verplichtend plat. De afstand tot de laterale perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen. Autobergplaatsen mogen eveneens gekoppeld worden, mits de voorafgaande overeenstemming van de betrokken eigenaar en indien voldaan is aan hogervermelde voorwaarden.
  4. Dezelfde materialen dienen gebruikt als deze van de hoofdgebouwen.
- b. Bij de villabebouwing:  
deze zone is uitsluitend bestemd voor privaat koeren en hovingen.  
De enige toegelaten ontbossing is deze noodzakelijk voor de inplanting voor de woning met enige doorgang naar de voorliggende straat. Andere kappingen moeten onmiddellijk worden vervangen door nieuwe boombeplanting.

#### Titel 6. Zone voor gemeenschapsuitrusting.

#### Artikel 9. Zone voor sportcentrum.

Stroken voorbehouden voor de aanleg van sportterreinen. De inplanting van de sportvelden dient zodanig te gebeuren dat de bestaande beplanting gerespecteerd wordt en mits de goedkeuring van de betrokken openbare besturen.

Artikel 10. Parkzone.

Deze zone omvat de gronden van het domein Pietersheim. Het bestaande park dient als dusdanig bewaard te blijven en voor het publiek opengesteld. De nodige voetpaden en parkeerruimten dienen voorzien te worden.

Het kasteel dient te worden omgebouwd als gemeenschapscentrum.

Eventuele nieuwbouw voor de uitbreiding van het gemeenschapscentrum is toegelaten op voorwaarde dat het architectonisch past in de omgeving.

Ee gedetailleerd plan dient voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar.

Titel 7. Openbare groenzone.

Artikel 11.

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbare groenparken onder publieke bescherming. De aanleg van een beperkte spelaccomodatie is toegelaten.

Titel 8. Zone voor ambachtelijke nijverheid.

De instandhouding van het bestaand bedrijf is toegelaten. Bij een eventuele uitbreiding van het bestaande bedrijf zal de afstand tot de zijdelingse perceelscheiding minimaal 3 m bedragen.

Titel 9. Zone voor parking.

Artikel 13.

Stroken voorbehouden voor de aanleg van openbare parkeergelagenheden.

Titel 10. Algemeenheden.

Artikel 14. Interpretatie van de stedebouwkundige erfdienstbaarheden.

- a. indien in de voorgaande titel meer dan een mogelijkheid voorzien is wat de bouwhoogte, de dakhelling of de te verwerken materialen betreft in de strook voor hoofdgebouwen of indien in die strook geen bepaalde kleur voor het materiaal van de gevel of dakbedekking is voorgeschreven, zal de keuze per bouwblok van twee of meer gebouwen voor het ganse blok bepaald worden door de bouwvergunning die het eerst wordt afgeleverd in dat blok.
- b. het schepencollege mag vragen afwijking te verlenen indien een gebouw ingeplant wordt tussen bestaande woningen die afwijken van de nieuwe voorschriften.