

BOUWVERORDENING GEMEENTE RIEMST

1 maart 2015

Redactie vzw Stebo

Inhoud

1	ALGEMEEN	4
1.1	DOELSTELLING BOUWVERORDENING	4
1.2	RECHTSKRACHT EN TOEPASSINGSGEBIED VAN DE VERORDENING	4
1.3	VERKLARENDE WOORDENLIJST	6
2	BOUWVOORSCHRIFTEN	10
2.1	INPLANTING	10
2.2	DAKVORM	11
2.3	GARAGE/CARPORT/BERGING	11
2.4	HOOGTEPEILEN	11
2.5	MUREN EN AFSLUTINGEN OP OF TEGEN DE PERCEELSGRENS	12
2.6	INRICHTING TUINZONE	13
2.7	TOEGANG TOT HET OPENBAAR DOMEIN	14
2.8	TOEGANKELIJKHEID	14
3	WONINGKWALITEITSNORMEN	15
3.1	OPPERVLAKTENORMEN WONINGTYPES	15
3.2	BUITENRUIMTES EN TERRASSEN	16
3.3	DAGLICHT EN VERLUCHTING	16
3.4	NEVENBESTEMMING	16
3.5	APPARTEMENTEN	17

4	BEPLANTING	18
4.1	VELLEN, ROOIEN EN AANPLANTEN	18
4.2	GROEN – EN DIERENBESCHERMING BIJ BOUWWERKEN	18
5	VERKEERS- EN PARKEERNORMEN	19
5.1	ALGEMENE PRINCIPES PARKEERBELEID	19
6	ONROEREND ERFGOED	20
6.1	ALGEMEEN	20
6.2	VERGUNNINGSP LICHT	20
6.3	HERBESTEMMEN	21
6.4	ZONNEPANELEN	21
7	RECLAME	22
7.1	ALGEMEEN	22
8	AFWIJKINGSPROCEDURE	23
8.1	AFWIJKINGSPROCEDURE	23
8.2	MOTIVERINGSNOTA	23
8.3	BIJKOMENDE VOORWAARDEN	24
9	Bijlage Parkeernormen	25

1 ALGEMEEN

1.1 DOELSTELLING BOUWVERORDENING

De doelstelling van deze **bouwverordening** is het wettelijk kader aan te vullen:

- d.m.v. de informele en formele **beoordelingscriteria**, die de dienst Ruimtelijk Ordening in Riemst hanteert, **te objectiveren** en te bundelen in één document.
- d.m.v. de **kwaliteit van de woongelegenheden** in Riemst te garanderen door het **wettelijk vastleggen** van kwaliteitsnormen.

Het uiteindelijk doel van deze verordening is een **transparant en wettelijk kader ontwikkelen voor de burger**, dat kan dienen als houvast bij de ontwikkeling en voorbereiding van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Door het objectiveren van een aantal voorschriften en randvoorwaarden biedt deze verordening garanties voor een goede ruimtelijke indeling en kwaliteitsvol wonen.

1.2 RECHTSKRACHT EN TOEPASSINGSGEBIED VAN DE VERORDENING

Met het ingrijpende wijzigingsdecreet ruimtelijke ordening zijn op 1 september 2009 tal van nieuwe regels van kracht geworden. De Vlaamse regering heeft alle oude en nieuwe teksten gebundeld in een gecoördineerde Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft gemeenten en steden de mogelijkheid om een eigen woonbeleid uit te tekenen door middel van gemeentelijke verordeningen (art. 2.3.2§2). De gemeenteraad kan bijgevolg een stedenbouwkundige verordening vaststellen voor het gehele grondgebied van de gemeente. De gemeente Riemst heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In deze Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt vaak gesproken over een goede ruimtelijke ordening. Dit is een rekbaar begrip. De vrijheidsruimte die een dergelijke formulering oproept betekent niet direct willekeur, maar geeft wel ruime interpretatiemogelijkheden.

Om die interpretatiemogelijkheden te beperken wil de gemeente een gemeentelijk juridisch kader ontwikkelen waaraan ruimtelijke ordening in al zijn facetten getoetst kan worden. Op die manier ontstaat een duidelijk ruimtelijk beleid, voor iedereen begrijpbaar en voor iedereen gelijk. Daarbij mogen mogelijkheden tot gemotiveerde afwijkingen niet uitgesloten worden.



Deze bouwverordening is van toepassing op het **volledige grondgebied van de gemeente Riemst. De verordening treedt in werking 10 dagen na publicatie in het Belgische Staatsblad.**

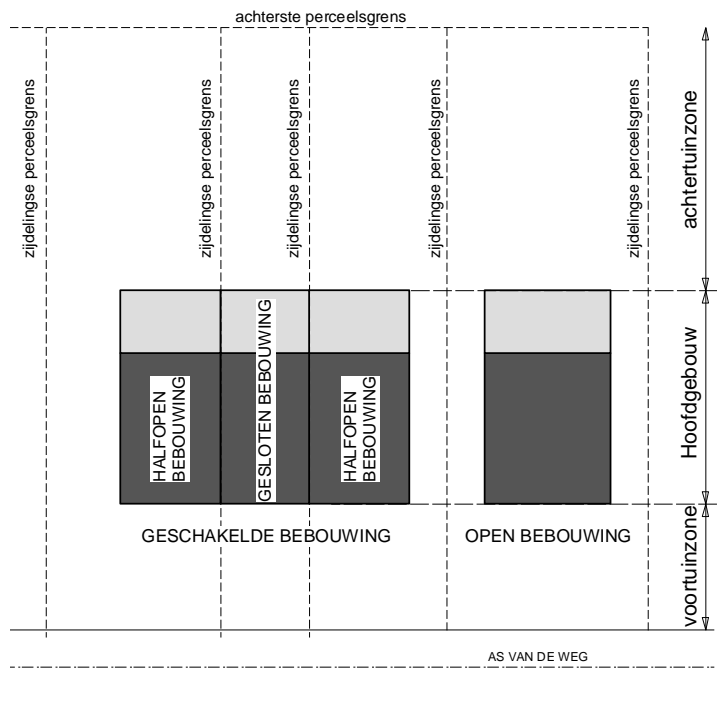
Bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen gaat men in eerste instantie nog steeds uit van de bestaande regelgeving zoals wettelijk vastgelegd binnen het Gewestplan, Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's), Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) en verkavelingsvoorschriften. **De bepalingen van deze verordening zijn bijgevolg ondergeschikt aan deze van het gewestplan, een BPA, een RUP of verkaveling**

Indien verkavelingen, andere plannen en decreten/wetgeving strengere voorschriften beogen, zijn deze bepalend en hebben deze **voorrang op de bepalingen van deze bouwverordening.**

Indien een aanvraag tot vergunning niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening, kan er alsnog een weigering afgeleverd worden.

De verordening is van toepassing op: nieuwbouw, verbouwingen, uitbreidingen, functiewijzigingen van woongebouwen en functiewijzigingen van andere constructies tot woongebouwen.

1.3 VERKLARENDE WOORDENLIJST



Appartement

Het geheel van samen horende woonvertrekken en vertrekken als afzonderlijke woongelegenheden in een groter gebouw.

Geschakelde bebouwing

Bebouwingswijze, waarbij twee of meer gebouwen een harmonisch geheel vormen, waarbij de gemeenschappelijke zijgevel(s) aan 1 zijde (halfopen bebouwing) of beide zijden (gesloten bebouwing) opgericht is op of tegen de perceelsgrens.

Kavel

Een afgebakend stuk grond.

Open bebouwing

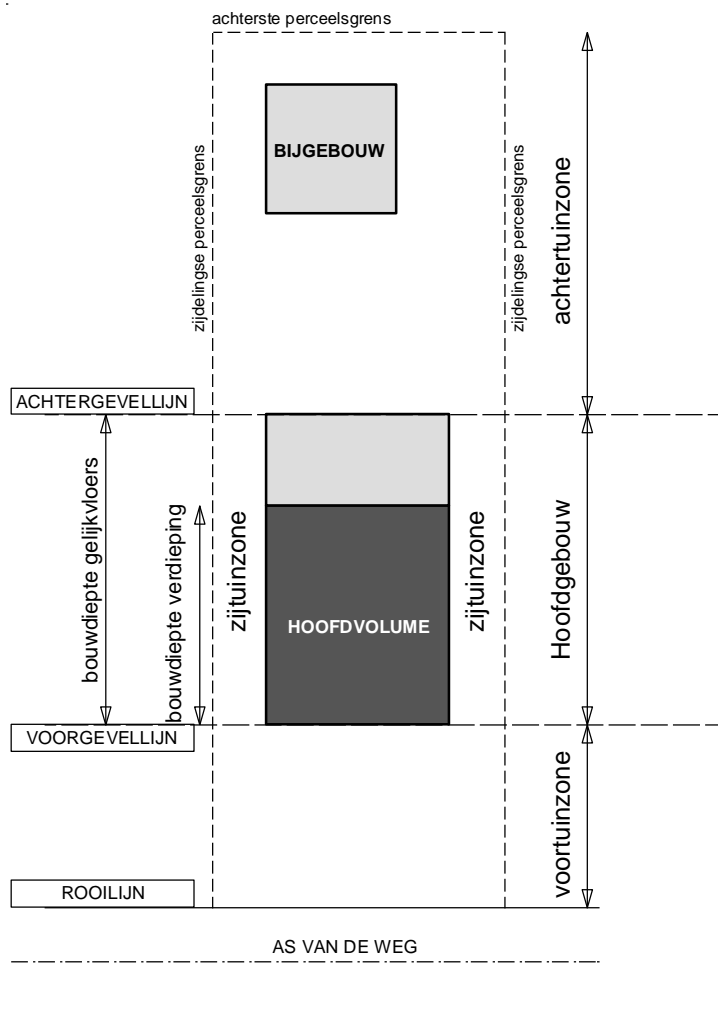
Een volledig vrijstaand gebouw waarvan geen enkele zijgevel op of tegen de perceelsgrens als gemeenschappelijke muur is opgericht.

Studio

Een woongelegenheden bestaande uit één woonvertrek aangevuld met keuken en sanitaire voorzieningen. De wanden van eventuele slaaphoeken of nissen, moeten minimaal voor 50% open zijn in de dwarse scheidingswand met een vrije doorgang van minstens 150 cm.

Woongelegenheden

Een woongelegenheden is een functioneel geheel van ruimtes bestemd voor permanente en duurzame bewoning. Elke woongelegenheden beschikt naast een leefruimte over een aparte sanitaire cel en een buitenruimte.



Bijgebouw

Een bijgebouw is een zelfstandig bouwwerk (vb. bergplaats, tuinhuisje,...), dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw, maar via een aparte toegangsdeur wordt bereikt. Het kan wel tegen het hoofdgebouw aangebouwd worden. De functie van het bijgebouw is ondersteunend voor de functie van het hoofdgebouw en kan bijgevolg bijvoorbeeld dienst doen als bergplaats of garage. Functies zoals handel, horeca, diensten en vrije beroepen zijn uitgesloten in dit gebouw.

Bouwdiepte

Diepte van een bouwwerk, die wordt gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.

Carport

Een constructie met een dak met open zijdes voor het stallen van voertuigen. Gesloten wanden zijn enkel toegestaan indien deze deel uitmaken van het hoofdvolume.

Garage

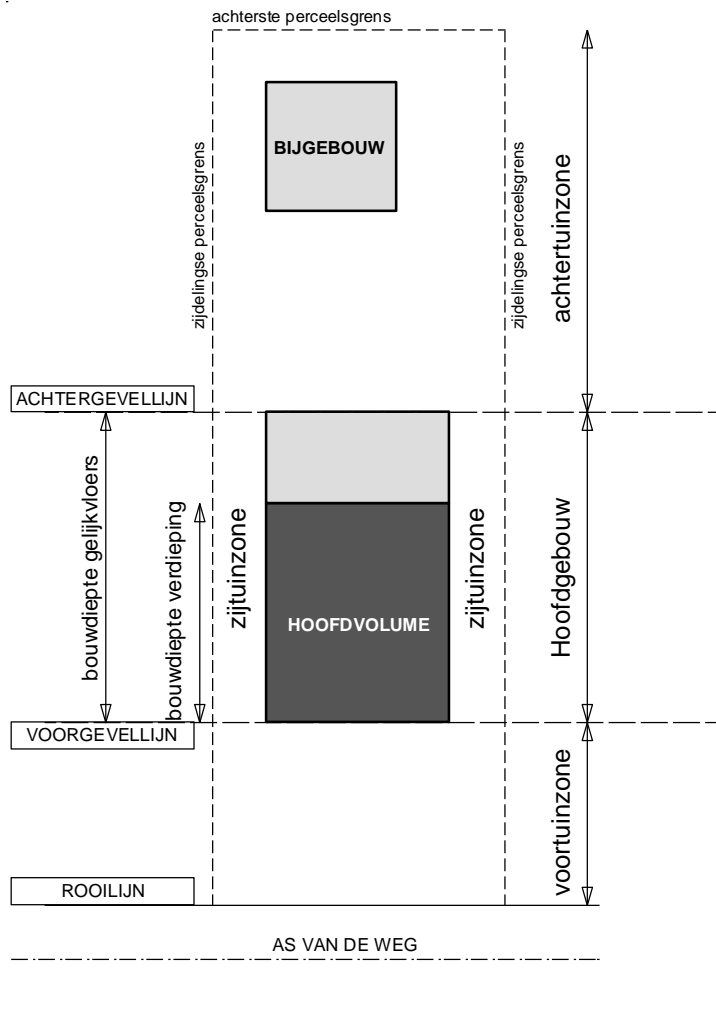
Bijgebouw of in een gebouw opgenomen ruimte geschikt voor het stallen van minimum 1 wagen.

Hoofdgebouw

Minimaal op te richten gedeelte van een gebouw en dat gelegen is in een zone voor open, halfopen en gesloten bebouwing.

Hoofdvolume

Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping, bijgebouwen niet meegerekend, waarin zich de hoofdbestemming bevindt.



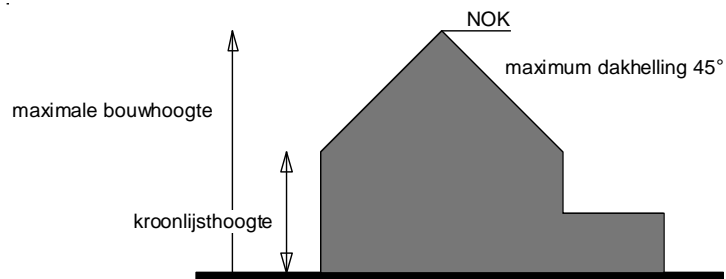
Rooilijn

De lijn die de grens tussen privaat en openbaar terrein afbakent.

Tuinzone

De oppervlakte van het perceel dat overblijft na aftrek van het hoofgebouw en bijgebouwen, gerekend vanaf de rooilijn.

- ✓ Achtertuintzone: Het gebied gevat tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens.
- ✓ Zijtuinzone: Het gebied gevat tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelsgrens.
- ✓ Voortuinzone: het gebied gevat tussen de voorgevel en de rooilijn.



Voorgevellijn

De lijn, die aangeeft waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of bijgebouwen) wordt/is opgericht.

Nokhoogte

De hoogte van de bebouwing gemeten tussen het peil van het maaiveld tot aan de nok van het dak.

Bouwhoogte

De hoogte van een bouwwerk bepaald door de kroonlijsthoogte en de nokhoogte.

Dorpelpeil

Hoogte tussen de dorpel van het gelijkvloers en het voorliggende maaiveld.

Kroonlijsthoogte

De hoogte van een gebouw gemeten tussen het peil van het maaiveld aan de basis van de voorgevel tot de onderkant van de kroonlijst of hanggoot.

Harmonie

Een klaarblijkelijk verband tussen de typologische karakteristieken van gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, dakhelling, verdeling van gevelvlakken, materialen, enz.

Woonoppervlakte

Onder woonoppervlakte wordt verstaan de effectief bruikbare bewoonbare oppervlakte. Dit zijn alle delen waarvan de hoogte tussen de vloer en het plafond groter of gelijk is aan 2,40 meter gemeten aan de binnenzijde van de buitenmuur. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto-oppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 1,80 m. Deze oppervlaktes zijn exclusief buitenruimte / terras, verticale circulatie, gemeenschappelijke vertrekken zoals gangen, kelderruimtes, enz

2 BOUWVOORSCHRIFTEN

2.1 INPLANTING

ZIJGEVEL

De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens dient **minimum 3,00 meter** te bedragen. De onderlinge afstand tussen de zijgevels van twee aanpalende hoofdgebouwen bedraagt **minimum 6,00 meter**

VOORGEVEL

Bij aanwezigheid van een bestemmingsplan worden de bepalingen inzake de inplanting gevolgd. In de overige gevallen wordt het hoofdvolume ingeplant op dezelfde bouwlijn als de aangrenzende bestaande bebouwing. Indien er sprake is van een verschillende bouwlijn bij de aanpalende percelen dan wordt de voorgevel ingeplant op de bouwlijn die het straatbeeld hoofdzakelijk bepaalt.

De voorgevel is voor minimum 2/3 van de effectieve voorgevelbreedte op de voorgevellijn gelegen, echter is toegelaten om de overige voorgevelbreedte te voorzien op **maximum 3,00 m** van deze lijn.

De breedte tussen voorkant stoep (boordsteen aan de wegzijde) en de voorgevellijn bij nieuwbouw dient **minimaal 1,50 m** te bedragen.

BOUWDIEPTE

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen op de begane grond bedraagt **17,00 meter**. Op de verdieping is de maximum bouwdiepte **12,00 meter**. De bouwdiepte dient in harmonie te zijn met de bestaande omliggende bebouwing.

BOUWHOOGTE

De bouwhoogte dient in harmonie te zijn met de bestaande bebouwing. De kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen moet steeds overeenstemmen met de bebouwing, die het straatbeeld bepaalt.

BOUWEN IN DE 2^{de} LIJN

Het is niet toegelaten woongebouwen in de tweede lijn te bouwen.

2.2 DAKVORM

DAKHELLING

Er dient steeds een harmonische overgang met bestaande en vergunde gebouwen te worden gerealiseerd. De **maximale helling** van een dak bedraagt **45°**.

2.3 GARAGE/CARPORT/BERGING

De inplanting van een **carport met plat dak (open constructie)** in de zijtuinzone tegen de perceelsgrens is mogelijk mits een schriftelijke toestemming van de eigenaar van het aangrenzend perceel. Gesloten wanden zijn enkel toegestaan indien deze deel uitmaken van het hoofdvolume.

Gesloten constructies zoals garages en bergingen zijn mogelijk in de achtertuinzone op of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijke toestemming van de eigenaar van het aangrenzend perceel.

Bij gebrek aan goedkeuring van de aangrenzende eigenaar volgt een openbaar onderzoek. Aan de hand van de bevindingen binnen het openbaar onderzoek neemt de gemeente een beslissing.

2.4 HOOGTEPEILEN

De aansluiting tussen het maaiveld en de dorpel van het gelijkvloers dient op elkaar afgestemd te worden in functie van o.a. een esthetisch verantwoorde inplanting en de afwatering van het perceel. Bijgevolg ligt het **vloerpeil van het gelijkvloers** maximaal **50 cm** hoger dan het bestaande maaiveld.

Het talud dient maximaal bewaard te blijven, de doorbreking van de talud mag aan de straatzijde maximum **3,00 meter** bedragen. De karakteristieken van de talud en het bestaande maaiveld dienen maximaal behouden te worden.

2.5 MUREN EN AFSLUITINGEN OP OF TEGEN DE PERCEELSGRENS

GEVELS

Bij inplanting van constructies op/tegen de perceelsgrens worden de gevels tegen de perceelsgrens afgewerkt met esthetisch verantwoorde bouwmaterialen. De gevel dient tegen de perceelsgrens een volwaardige afwerking te krijgen zodat het een duurzaam en verantwoord afgewerkt geheel vormt.

VEGETATIEVE AFSLUITINGEN (HAGEN)

Hagen dienen geplant 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 geplant 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** hoog zijn in de zij – en achtertuinzone en maximum **1,00 meter** hoog in de voortuinzone.

2.6 INRICHTING TUINZONE

BIJGEBOUWEN

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.

BEPLANTING

Bij bouwkavels met een oppervlakte van **minimum 850 m²** dient er minstens één hoogstammige loofboom voorzien te worden in de voor- of achtertuin. Hoogstammige bomen dienen 2 meter uit de perceelsgrenzen geplant te worden.

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. Bij gesloten bebouwing is het toegelaten om de voortuinzone volledig te verharden met de voorgeschreven materialen.

TRACKERS

Trackers (roterende zonnepanelen) zijn enkel toegelaten indien ze uit het zicht worden geplaatst en met goedkeuring van de eigenaars van de aangrenzende percelen en voldaan is aan de voorwaarden:

- er dient worden aangetoond dat het dak van het hoofd- of bijgebouw niet geschikt is om zonnepanelen op te leggen;
- indien er specifieke voorschriften gelden op het perceel dient de tracker te voldoen aan de bepalingen betreffende bijgebouwen;
- volledige plaatsing van de tracker binnen het woongebied;
- de schaduw van de tracker dient in het zomerseizoen op het eigen perceel te vallen;
- de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal gelijk zijn aan de maximum hoogte van de tracker.

2.7 TOEGANG TOT HET OPENBAAR DOMEIN

INRIT

De inrit naar de woning is **maximum 3 meter** breed ter hoogte van de aansluiting met het openbaar domein.

Indien er sprake is van een dubbele garage, die gebouwd is op een afstand van minder dan 9 meter tot het openbaar domein is het toegelaten om de inrit verhoudingsgewijs breder te maken, met een **maximum van 5 meter**.

Indien er een inrit mogelijk is langs een gemeenteweg, dus met uitzondering van een ruilverkavelingsweg, dan wordt er geen via de gewestweg gerealiseerd. Indien er geen mogelijkheid is om een uitrit te realiseren langs een gemeenteweg of een gewestweg, zoals dat het geval kan zijn bij gesloten bebouwing, dan bestaat er de mogelijkheid om via ruilverkavelingswegen te ontsluiten. In het betreffende geval **dient de ruilverkavelingsweg in of tegen de woonzone te liggen**. Het betreft hier tevens ruilverkavelingswegen waarop personenwagens wettelijk zijn toegelaten.

AFRIT NAAR ONDERGRONDSE PARKEERVOORZIENING

Een afrit naar een ondergrondse parkeervoorziening is enkel toegestaan indien dit te verantwoorden is vanuit het bestaande reliëf en indien voldoende rekening wordt gehouden met de natuurlijke waterhuishouding. De eerste 5 meter dienen zo ontworpen te worden dat de zichtbaarheid op en veiligheid naar de openbare weg gewaarborgd wordt. Door middel van beplanting of keerwanden dient er op een esthetische manier een valbeveiliging gerealiseerd te worden.

2.8 TOEGANKELIJKHEID

Het inwinnen van een advies door een door de Vlaamse Regering erkende instantie inzake toegankelijkheid is **verplicht** bij het bouwen, herbouwen, verbouwen of uitbreiden van constructies, of delen ervan, die **publiek toegankelijk** zijn en waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is of een meldingsplicht geldt.

Het advies moet toegevoegd worden bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De **kosten voor dit advies** dienen gedragen te worden **door de aanvrager**.

3 WONINGKWALITEITSNORMEN

3.1 OPPERVLAKTENORMEN WONINGTYPES

Oppervlakenormen voor de functies binnen een wooneenheid																	
WONINGTYPE (#slaapkamers/#personen)	0/1	0/2	1/1	1/2	2/3	2/4	3/4	3/5	3/6	4/5	4/6	4/7	4/8	5/7	5/8	5/9	5/10
Minimum oppervlakte (excl. Verticale circulatie en berging)	30	44	44	52	62	70	76	86	94	94	100	106	112	114	122	128	132
bergruimte (2m ² /pers)	2	4	2	4	6	8	8	10	12	10	12	14	16	14	16	18	20
Oppervlakte per lokaal (met uitzondering van berging + circulatie)																	
leefruimte	30	44	22	24	26	28	28	30	32	30	32	34	36	34	36	38	40
kookruimte			4,5	5,0	5,5	6,0	6,0	6,5	7,0	6,5	7,0	7,5	8,0	7,5	8,0	8,5	9,0
slaapkamer 1	incl.	incl.	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
slaapkamer 2					8	12	8	14	14	8	14	14	14	14	14	14	14
slaapkamer 3							8	8	14	8	8	14	14	8	14	14	14
slaapkamer 4										8	8	8	14	8	8	14	14
slaapkamer 5														8	8	8	14
badkamer	incl.	incl.	3,5	4,0	4,5	4,1	4,1	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
toilet 1	≥ 1,17 m ² , vanaf 3 slaapkamers 1 extra toilet (≥ 1,17 m ²)																
inkomruimte	≥ 1,5 m ²																
privaat buitenruimte	Minimum 10% van de bewoonbare oppervlakte met een minimum van 6 m ² . De diepte van een terras bedraagt minimum 1,80 m.																

Elke wooneenheid heeft een **woonoppervlakte van minimum 32 m²** (incl. 2 m² berging per bewoner). Deze oppervlaktes zijn exclusief buitenruimte / terras, verticale circulatie, gemeenschappelijke vertrekken zoals gangen, trappenhallen, kelderruimtes en dergelijke. Binnen een **woongeheel (meerdere wooneenheden) en met uitzondering van studentenkamers en huisvesting voor seizoensarbeiders** is de **gemiddelde woonoppervlakte per wooneenheid minimaal 80 m²** (gerekend tussen de buitenmuren en vanaf de inkomdeur van de woongelegenheid. Bij een duplex wordt de oppervlakte van de trap 1 x in mindering gebracht.). Bij een stedenbouwkundige aanvraag tot het bouwen van meerdere woongelegenheden dient er steeds een motiveringsnota met oppervlakteberekeningen gevoegd te worden.

3.2 BUITENRUIMTES EN TERRASSEN

Iedere woongelegenheid dient te beschikken over een privaat buitenruimte, rechtstreeks aanpalend aan de leefruimtes. Buitenruimtes dienen minimum **10%** van woonoppervlakte te bedragen met een minimum van **6 m²** en een minimumdiepte van **1,80 meter**.

3.3 DAGLICHT EN VERLUCHTING

Iedere woongelegenheid dient te beschikken over verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden. Elk leef- en slaapruijnte (incl. keuken) is voorzien van vensters met een **glasoppervlakte van minimum 1/8 van de vloeroppervlakte, met minimum van 0,5 m²**. **Woonkamer en keuken kunnen niet voorzien worden in het dakvolume.**

3.4 NEVENBESTEMMING

Voor woongebouwen in woongebied is een nevenbestemming toegelaten. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie. De nevenbestemming dient een geringere oppervlakte dan de woonfunctie te beslaan.

Naast de woonfunctie is per pand of perceel slechts één nevenbestemming toegelaten. Een nevenbestemming wordt toegelaten op het gelijkvloers en in de kelder. Het kelderniveau kan enkel ontsloten worden via een interne verbinding en is niet toegankelijk via buiten. Het kelderniveau zal dienst doen als bergruimte, handel is hier uitgesloten.

3.5 APPARTEMENTEN

Bij de ontwikkeling van appartementen, met uitzondering van tweewoonsten, dient er een stedenbouwkundige, architecturale en toelichtingsnota worden toegevoegd aan de vergunningsaanvraag.

De **toelichtingsnota** onderbouwt en motiveert een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest of -vergunning. Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert, het project naar zijn gebruik en voorkomen en de effecten van het project voor de omgeving. Daarnaast moet in het omgevingsrapport een parkeerbalans opgenomen worden.

In deze studie dienen de volgende aspecten opgenomen te worden:

- de visie op de totaalontwikkeling van de gebouwen en hun bestemmingen;
- het functioneren van het projectgebied zelf, met name de organisatie van de functies en gebouwen op korte, middellange en lange termijn;
- het geheel van de ruimtelijke context (bestaand en gepland) waarbinnen het project zich situeert;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen;
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben vooral betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving;
- de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik;
- aspecten van intensief en zorgvuldig ruimtegebruik;
- de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, ...).
- de ontsluiting en het inpassen van de bijhorende parkeerbehoefte (het aantal parkeerplaatsen wordt gekoppeld aan het aantal wooneenheden, de eventuele tewerkstelling en het bezoekersaantal (gelinkt aan de frequentie)).

4 BEPLANTING

4.1 VELLEN, ROOIEN EN AANPLANTEN

Bij iedere bouwaanvraag dienen de bestaande beplanting en bomen (alsmede verlichtingspalen e.d.) in kaart gebracht te worden, zowel op privé domein als op het aansluitende openbaar domein. **Gevelde of gerooide beplanting en bomen dienen op eigen terrein gecompenseerd te worden.**

Bij **bouwkavels** met een grootte van **meer dan 850 m²** dient er **minimum 1 hoogstammige loofboom voorzien** te worden in de voor- of achtertuinzone. Het aanplanten dient plaats te vinden binnen de 2 jaar na de ruwbouwwerken en op minimaal 2 m van de perceelgrens.

4.2 GROEN – EN DIERENBESCHERMING BIJ BOUWWERKEN

De volgende **groenbeschermingsmaatregelen** worden opgelegd en toegepast:

- op de bouwaanvragen moeten alle bomen met hun juiste plaats vermeld worden, evenals de grootte van hun kruinprojectie;
- in elk bestek, zowel van wegenis, riolering, waterleiding, elektriciteit, telefoon en private bouwwerken, dienen de nodige beschermingsmaatregelen opgenomen te worden;
- Voor de plaatsing van machines en bouwmaterialen in de buurt van bomen dient een afstand van zover de kruin reikt plus **één meter** in acht genomen te worden. Deze zone dient afgerasterd te worden zodat er geen werfverkeer kan plaatsvinden, noch grondafravingen, grondopstapeling of grondverdichtingen. Indien dit niet mogelijk is, dient men contact op te nemen met de afdeling Leefmilieu, Duurzaamheid en Platteland, dienst Milieu van de gemeente Riemst.

5 VERKEERS- EN PARKEERNORMEN

5.1 ALGEMENE PRINCIPES PARKEERBELEID

Per individuele gewoongelegenhed dient er op privaat domein **minimum twee parkeerplaatsen** voorzien te worden. Indien de perceelbreedte kleiner is dan 7 meter wordt dit aantal verlaagd tot één parkeerplaats op het privaat perceel.

Bij **groepswooningbouw** dient de mogelijkheid voor **ondergronds parkeren** onderzocht te worden. Voor appartementen binnen een groepswooningproject dienen er **1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid** voorzien te worden en dit op eigen terrein. Voor assistentiewoningen en studentenwoningen wordt er **0,5 parkeerplaats per wooneenheid** gehanteerd- zie bijlage voor alle parkeernormen

WONINGEN	
Vrijstaande woning / Halfopen bebouwing	2/woning
Gesloten bebouwing	1/woning
Appartement	1,5/appartement
Studio	1/studio
Assistentiewoning	0,5/assistentiewoning
Studentenwoning	0,5/kamer

6 ONROEREND ERFGOED

6.1 ALGEMEEN

Een beschermd monument is een gebouw, constructie of ander onroerend goed met een belangrijke erfgoedwaarde. Dit kan een architecturale, historische, esthetische, volkskundige, wetenschappelijke, of andere waarde zijn.

Een beschermd stads- of dorpsgezicht is een geheel van monumenten en/of andere gebouwen en hun omgeving, met erfgoedwaarde. Hierbij gaat het om de ensemblewaarde. Een beschermd stads- of dorpsgezicht kan zowel beschermde monumenten, als overige panden met erfgoedwaarde, als panden zonder erfgoedwaarde bevatten. Ook de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument, die mee de waarde van het monument bepaalt, kan beschermd worden als stads- of dorpsgezicht, bvb. de tuin, boomgaard en weiden rondom een hoeve.

Monumenten en stads- en dorpsgezichten worden beschermd door de Vlaamse Regering en vallen onder de bepalingen uit het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013 en latere wijzigingen.

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is een juridisch vastgestelde lijst van [bouwkundig erfgoed](#) in Vlaanderen. De lijst bevat zowel de panden die beschermd zijn als monument, als overige panden die een erfgoedwaarde hebben. De lijst wordt jaarlijks geactualiseerd zodat correcties en aanvullingen mogelijk zijn. **Als we het hebben over de inventaris van het bouwkundig erfgoed bedoelen we in de eerste plaats de niet-beschermde panden op die lijst. Voor beschermde monumenten, beschermde archeologische monumenten, beschermde landschappen, archeologische zones, projecten op (gekoppelde) percelen in woongebied groter dan 3000 m² en stads- of dorpsgezichten geldt immers de regelgeving van het onroerend erfgoeddecreet van 12 juli 2013.**

6.2 VERGUNNINGSPLICHT

Bij herstel en verbouwwerken aan een gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt de aanvraag voorgelegd aan de intergemeentelijk projectvereniging verantwoordelijk voor het onroerende erfgoed aan wie door de gemeente Riemst de adviesbevoegdheid is gegeven. Hierbij wordt de ingreep afgewogen tegenover de erfgoedwaarden die tot de bescherming of opname in de inventaris hebben geleid.

6.3 HERBESTEMMEN

Beschermde monumenten, die hun oorspronkelijke functie verloren hebben of waarvan de huidige functie niet voortgezet kan worden, kunnen een nieuwe bestemming krijgen, afwijkend van de bestemmingsvoorschriften. De nieuwe functie dient aanvaardbaar te zijn in de omgeving, mag de draagkracht van het gebouw niet overschrijden, en moet gerealiseerd worden met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden. Het agentschap Onroerend Erfgoed dient hierover een gunstig advies uit te brengen.

6.4 ZONNEPANELEN

Bij beschermde monumenten worden geen zonnepanelen toegestaan.

Bij niet als monument beschermde constructies gelegen binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht, kunnen enkel zonnepanelen toegelaten worden die niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Voor het plaatsen van zonnepanelen bij beschermde stads- en dorpsgezichten geldt de meldingsplicht inzake. Het gemeentebestuur beslist, na het **advies van Zolad+**, of er een toestemming van het agentschap Onroerend Erfgoed nodig is. Een melding is ook verplicht voor panden, die voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

7 RECLAME

7.1 ALGEMEEN

Het aanbrengen van reclame wordt enkel toegelaten voor de bestemming(en) op het betreffende perceel. Een vergunning kan zowel afgeleverd worden voor vrijstaande publiciteitsconstructies, als voor publiciteit tegen de voorgevel, haaks en evenwijdig met het voorgevelvlak.

- **Publiciteit tegen en evenwijdig met de voorgevel:** voor **niet-lichtgevende** publiciteit bedraagt de oppervlakte **maximaal 4,00 m²**. Indien de publiciteit bestaat uit **verlichte reclame** is de oppervlakte **maximum 1,20 m²** en overtreft de intensiteit van de openbare verlichting niet. De maximum breedte bedraagt 7 m, rekening houdend met een minimum afstand van 0,60 m ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen. De reclame heeft een maximale hoogte van 0,80 m en wordt aangebracht onder het niveau van de raamdorpels op de 1^e verdieping.
- **Vrijstaande publiciteitsconstructies** worden enkel toegelaten in de voortuinzone. De oppervlakte is maximum 4,00 m². De hoogte wordt beperkt tot maximum 4 m t.o.v. het maaiveld. De hoogte bepaalt tevens de afstand tot de perceelgrens. Deze afstand tot de zijdelingse perceelgrens is minimum gelijk aan de hoogte van de publiciteit. Een afwijking in afstand is mogelijk mits goedkeuring van de aanpalende eigenaar(s).
- **Publiciteit haaks op het gevelvlak:** het uitspringen t.o.v. het gevelvlak bedraagt maximum 0,80 m t.o.v. de voorbouwlijn en op 0,60 m van de zijdelingse perceelgrenzen. De reclame wordt aangebracht op minimum 2,50 m boven het voorliggende maaiveld en onder het niveau van de raamdorpels op de 1^e verdieping. De oppervlakte is maximum 1,20 m² en kan zowel verlicht, als lichtgevend zijn (max. intensiteit openbare verlichting). Voor hoekgebouwen is het toegelaten om 2 publiciteitselementen aan te brengen in functie van een publiciteitsmogelijkheid langs de 2 wegen.

Bijkomend advies wordt ingewonnen in de volgende gevallen:

- advies Agentschap Wegen en Verkeer voor publiciteit aangebracht langs gewestwegen.
- advies van het Agentschap R-O Vlaanderen – Onroerend Erfgoed Limburg en Zolad+ voor publiciteit op/ in het zicht van beschermde monumenten en gebouwen opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

8 AFWIJKINGSPROCEDURE

8.1 AFWIJKINGSPROCEDURE

De vergunningverlenende overheid kan na een **gemotiveerd verzoek** van de aanvrager een **afwijking toestaan** op de voorschriften geformuleerd in deze bouwverordening. Deze vraag tot afwijking wordt steeds gericht aan de vergunningverlenende overheid. De aanvrager moet aan de vergunningverlenende overheid aantonen dat de voorgestelde werken dezelfde kwaliteiten met betrekking tot veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid realiseren als het betrokken voorschrift waarvan afgeweken wordt. De gevraagde afwijking dient steeds in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;
- de grote omvang van het aangevraagde project;
- de opname van een pand op de Inventaris van het Bouwkundige Erfgoed
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die voortvloeien uit deze bouwverordening wel worden bereikt , maar op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving.

De afwijking moet steeds een **verbetering betekenen**, niet alleen voor het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ook voor de ruimere omgeving.

8.2 MOTIVERINGSNOTA

Indien een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning afwijkt van één of meerdere bepalingen van deze bouwverordening, moet de **vergunningsaanvraag vergezeld gaan van een motiveringsnota**. De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beschrijft en motiveert.

De motiveringsnota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de bouwverordening. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot een afwijking. Hierbij dienen minimaal volgende elementen aan bod te komen:

- een opsomming van de bepalingen van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken;
- de aard en de omvang van alle afwijkingen;
- een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft: waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;
- dat de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent;
- dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt.

8.3 BIJKOMENDE VOORWAARDEN

Via het opleggen van bijkomende voorwaarden aan de vergunningsaanvraag kan de vergunningverlenende overheid te allen tijde er voor zorgen dat de beoogde minimale kwaliteiten op het vlak van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid effectief ook tot stand komen. De vergunningverlenende **overheid kan daarom bij elke bouwaanvraag bijkomende voorwaarden opleggen** ten opzichte van de voorschriften geformuleerd in deze bouwverordening

9 Bijlage Parkeernormen

De onderstaande tabellen geven het **minimum aantal parkeerplaatsen** op per inrichting:

WONINGEN	
Vrijstaande woning / Halfopen bebouwing	2/woning
Gesloten bebouwing	1/woning
Appartement	1,5/appartement
Studio	1/studio
Assistentiewoning	0,5/assistentiewoning
Studentenwoning	0,5/kamer

(DETAIL)HANDEL	
Detailhandel	3.5/100m ² bruto-oppervlakte
Grootschalige detailhandel	7/100m ² bruto-oppervlakte
Showroom	1.8/100m ² bruto-oppervlakte 1/werknemer
KANTOREN EN BEDRIJVEN	
Kantoren (met balie)	3/100m ² 1/werknemer
Kantoren (zonder balie)	2/100m ² 1/werknemer
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (bv loods,groothandel,...)	0.8/100m ² 0.8/werknemer
Arbeidsintensieve/bezoekersintensieve bedrijven (bv garage,werkplaats,...)	2.5/100m ² 0.8/werknemer

ONDERWIJSVOORZIENINGEN EN KINDEROPVANG	
Basisonderwijs	0.8/leslokaal
	0.8/werknemer
Crèche	0.8/werknemer
ZORGINSTELLINGEN	
Medische en maatschappelijke instellingen	3/100m ²
Rust- en verzorgingstehuis	0,5/kamer
HORECA	
Café/bar/cafeteria/	6/100m ²
Restaurant	10/100m ²
Hotel	1/kamer
B&B	1/kamer
OVERIGE VOORZIENINGEN	
Museum	1.2/100m ²
Sporthal	3/100m ²
Tennisbaan	3/baan
Zwembad	10/100m ² bassinoppervlakte
Jachthaven	0.6/ligplaats
Overdekte speeltuin	10/100m ²

Alle niet voorkomende inrichtingen in de lijst zullen bij stedenbouwkundige aanvraag getoetst worden aan de op dat moment vigerende parkeernormen.