

VERKAVELING DE MOULT FASE 2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opdrachtgever: Gemeente Riemst _ DE AANVRAGER

November 2013

GEMEENTE RIEMST

VERKAVELING 'DE MOULT'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door gemeente Riemst, stedenbouwkundige J. Merken
Riemst, dd

Voor akkoord,

INHOUD

1. Algemene bepalingen	4
1.1 Ruimtelijke en architecturale uitgangspunten.....	4
1.2 Duurzaamheid.....	4
1.3 Materiaalgebruik.....	5
1.4 Gevels op of tegen de perceelsgrens.....	5
1.5 Inplanting gebouwen.....	5
1.6 Terreinaanleg.....	5
1.7 Parkeren.....	6
1.8 Integraal waterbeheer.....	6
1.9 Afsluitingen in vegetatieve of niet-vegetatieve vorm.....	6
1.10 Terminologie.....	7
2. BIJZONDERE BEPALINGEN	8
2.1 Art. 2.1. Zone voor open bebouwing.....	8
2.2 Art. 2.2. Zone voor bouwen op perceelsgrens.....	9
2.3 Art. 2.3. Zone voor halfopen bebouwing.....	10
2.4 Art. 2.4. Zone voor bijbouwen.....	11
2.5 Art. 2.5. Zone voor projectzone.....	12
2.6 Art. 2.6. Zone voor tuinen.....	14
2.7 Art. 2.7. Zone voor wegen.....	14
2.8 Art. 2.8. Zone voor groenstructuur.....	15
2.9 Art. 2.9. Zone voor openbaar groen.....	15

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 RUIMTELIJKE EN ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

- De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving.
- Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.
- De architectuur van alle nieuwbouw zal eenvoudig, eigentijds en kwaliteitsvol. De architectuur zal niet historiserend zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving (qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal, ...), om tot een ruimtelijke eenheid te komen.
- Het doel is **vernieuwende architectuur** te voorzien, waaronder alle vormen van duurzame, energiezuinige en zogenaamde lage-energie- of lage-verbruik- gebouwen, zijn toegelaten.
- **Daktuinen of -terrassen** zijn toegelaten indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone en voldoen aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten.

1.2 DUURZAAMHEID

Er wordt gestreefd naar een duurzame architectuur en omgevingsaanleg, hierbij wordt onder andere gedacht aan:

- dimensionering en inplanting van de gebouwen, waaronder kiezen voor de juiste grootte, een compacte vorm, een juiste oriëntatie,;
- het zuinig omgaan met grondstoffen en energie, waaronder het hergebruiken van hemelwater; het gebruik van zonneboilers en zonnepanelen; het gebruik van duurzame materialen;
- het hanteren van een K-waarde conform de inzichten dienaangaande op het ogenblik van de vergunningsaanvraag;
- de toegankelijkheid voor mindervaliden;
- het voorzien van voldoende bergruimte (ook voor bvb fietsen, afval).

De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan.

Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten waarbij de hoogte van de constructie max. 1m mag bedragen.

Nieuwe, energieopwekkende technieken die op perceelsniveau geplaatst worden (bvb. windmolens, suntrackers, ...) zijn toegelaten indien ze niet zichtbaar geplaatst worden voor de omgeving (zowel omwonenden als open ruimte).

1.3 MATERIAALGEBRUIK

- Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen, harmonisch ingepast in de omgeving.
- Voor alle gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.
- Schotelantennes zijn niet toegelaten wanneer ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.

1.4 GEVELS OP OF TEGEN DE PERCEELSGRENS

- Blinde gevels, opgericht op of tegen de perceelsgrens, waartegen geen aangrenzende woning toegestaan is, worden afgewerkt als volwaardige gevels met materialen gelijkwaardig aan de andere gevels van het hoofdgebouw.
- Tijdelijke wachtgevels bij halfopen bebouwing worden afgewerkt met duurzame waterdichte materialen of hetzelfde materiaal zoals de andere gevels van het hoofdgebouw.
- In de gevels op of tegen de perceelsgrens met het openbaar domein (lot 8 en lot 14), worden verplicht minstens twee ramen voorzien. In de gevels op of tegen de perceelsgrens met het openbaar domein (lot 8 en lot 14) zijn geen deuren toegestaan.

1.5 INPLANTING GEBOUWEN

- Gebouwen worden ingeplant binnen de op het plan aangegeven (bouw)zone.
- Bijbouwen worden enkel ingeplant binnen de op het plan aangegeven zone voor bijbouwen (art. 2.4.).
- Losstaande bijgebouwen : zie art. 2.6. Tuinen.
Indien gekoppeld óp of tegen de perceelsgrens zal de voorbouwlijn van beide bijgebouwen in dezelfde voorbouwlijn liggen, vast te leggen in onderlinge afspraak indien gelijktijdig gebouwd wordt, zo niet wordt de voorbouwlijn bepaald door de eerst afgeleverde bouwvergunning.

1.6 TERREINAANLEG

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 onder het peil van de voorliggende weg worden niet toegelaten.

1.7 PARKEREN

Elk perceel voorziet in minstens 2 parkeerplaatsen voor wagens op eigen terrein (al dan niet inpandig).

Indien het parkeren inpandig of overdekt (carport) gebeurt, zal deze ruimte voor parkeren voorzien worden binnen de aangeduide (bouw)zone.

Open staanplaatsen kunnen in de zone voor zij- en achtertuin.

Zie ook art.2.4. Zone voor bijbouwen.

1.8 INTEGRAAL WATERBEHEER

- Het aanleggen van een hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening is verplicht en wordt toegelaten in alle bestemmingszones.
- Het hemelwater moet in eerste instantie zo veel als mogelijk herbruikt worden. Hiertoe dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden bij het oprichten van de gebouwen.
- De bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 hoofdstuk III, afdeling I en latere wijzigingen betreffende het algemeen waterbeleid gelden in alle omstandigheden.

Binnen elke zone moet voldaan worden aan de verordening die van kracht is op het moment van het indienen van de vergunningsaanvraag.

1.9 AFSLUITINGEN IN VEGETATIEVE OF NIET-VEGETATIEVE VORM

- Vegetatieve afsluitingen gebeuren steeds in streekeigen planten.
- Niet-vegetatieve afsluitingen zijn: draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde) of houten palen, al dan niet met klimplantbegroeiing; esthetisch verantwoord hekwerk uit metaal of hout.
Een muur in metselwerk kan enkel indien deze architecturaal, conceptueel en/of fysiek één geheel vormt met de woning én tot op maximaal 6.00 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw.
- Betonplaten, metalen-, en PVC-panelen worden niet toegelaten.
- De afsluitingen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. Bij gebrek aan akkoord wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet-vegetatieve afsluiting betreft, vegetatieve afsluitingen worden in dit geval geplaatst op 0,50 m van de perceelsgrens.
- Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen zijn in harmonie met de omgeving en met het straatbeeld.
- Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd.

1.10 TERMINOLOGIE

- **Bouwblok:** Rij van aaneengesloten huizen binnen een bestemmingszone.
- **Bijbouw:** (= aangebouwd): bij-bouwen zijn aangebouwde constructies die aan het hoofdgebouw kunnen gekoppeld zijn.
- **Bijgebouw:** (= los): bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
- **Meting van de bouwhoogte:** Hoogte van een bouwwerk, wordt gemeten:
 - ° indien het maaiveld op het perceel op gelijke hoogte of lager dan de nieuwe weg gelegen is: vanaf het grondpeil, ter hoogte van de as van de weg, tot de bovenkant voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke);
 - ° indien het maaiveld op het perceel hoger gelegen is dan de nieuwe weg: vanaf het bestaande maaiveld, ter hoogte van de inplanting van de voorgevel, tot de bovenkant van de voorgeveldakrand (deksteen, kroonlijst of dergelijke).
- **Constructie:** Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.
- **Bouwlaag:** doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
- **Vloeroppervlakte:** De buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw.
- **Verharding:** Verharding kan gesloten verharding, half – of open - verharding zijn. Gebruik van puin is niet toegelaten. Gesloten verhardingen zijn asphalt, of beton. Half - verhardingen zijn: klinkers, steenslag, dolomiet, ... zij zijn waterdoorlatend. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden grofkorrelig materiaal, zoals grind, puin, deze verhardingen zijn waterdoorlatend.
- **Inpandig:** deelsluitmakend van het hoofd- of bijvolume.
- **Voortuin:** zone gelegen tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en het openbaar domein.
- **Zij- en achtertuin:** zone gelegen respectievelijk tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de perceelsgrens of het openbaar domein, en de zone achter de achterbouwlijn.
- **Zorgwonen:** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
 - ° in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd die één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid;
 - ° de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;
 - ° de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
 - ° de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

2. BIJZONDERE BEPALINGEN

2.1 ART. 2.1. ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De loten 1 t.e.m. 5, 9 t.e.m. 13, 17 t.e.m 32 betreffen ééngezinswoningen in open bebouwing.</p> <p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p>	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoofdbestemming: wonen, <ul style="list-style-type: none"> - maximum 1 wooneenheid per perceel, zorgwonen is toegelaten ▪ Nevenbestemming: vrije beroepen, kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - Enkel op de gelijkvloerse verdieping - Maximum 25% van het woonvolume - Enkel in combinatie met de hoofdbestemming - Voor zover ze niet abnormaal hinderlijk zijn voor de woonomgeving <p>Bouwvorm</p> <p>Alleenstaande woningen.</p> <p>Inplanting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting binnen de op het grafisch plan aangegeven zone. ▪ De voorgevel beslaat minstens 2/3 van de effectieve voorgevelbreedte. ▪ Gelijkvloers maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg, met uitzondering van de loten 1, 2 en 3, waar het peil van het gelijkvloers bepaald wordt door de bestaande terreintoestand en het vloerpeil van de naastgelegen woningen. Het gelijkvloers ligt maximaal 1.00 m boven het peil van de voorliggende weg. <p>Afmetingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwbreedte en -diepte: binnen de zone aangegeven op het grafisch plan. ▪ Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen (6.40 m bij hellende daken, 7.00 m bij platte daken) <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Plat of hellend. ▪ Maximale dakhelling bedraagt 45° bij toepassing van zadeldaken, en 30° bij toepassing van lessenaarsdaken. ▪ Indien zadeldak: nok evenwijdig met de langste gevel. ▪ Dakvlakvensters zijn toegelaten. ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten. <p>Dak- en gevelmaterialen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zie onder art.1.3.

2.3 ART. 2.3. ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De loten 33, 34 en 35 betreffen woningen in half open bebouwing.</p> <p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p>	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoofdbestemming: wonen <ul style="list-style-type: none"> - maximum 1 wooneenheid per perceel, zorgwonen is toegelaten ▪ Nevenbestemming: vrije beroepen, kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - Enkel op de gelijkvloerse verdieping - Maximum 25% van het woonvolume - Enkel in combinatie met de hoofdbestemming - Voor zover ze niet abnormaal hinderlijk is voor de woonomgeving. <p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Half open bebouwing. <p>Inplanting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting: binnen de op het plan aangegeven zone. ▪ De voorgevel is voor minimum 2/3 van de effectieve voorgevelbreedte gelegen op 5,00m van de rooilijn. ▪ Gelijkvloers maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. <p>Afmetingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwbreedte en -diepte: binnen de zone aangegeven op het grafisch plan. ▪ Bouwhoogte: 2 bouwlagen (6.40 m bij hellende daken, 7.00 m bij platte daken). <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrij, maar aansluitend op de dakvorm van de naastliggende woning indien deze reeds bebouwd is. ▪ Indien hellend: verplicht 35° en nok verplicht loodrecht op de gemeenschappelijke muur en aansluitend op aangrenzende bebouwing. ▪ Dakvlakvensters zijn toegelaten. ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten. <p>Dak- en gevelmaterialen</p> <p>Zie onder art.1.3..</p>

2.4 ART. 2.4. ZONE VOOR BIJBOUWEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>De loten 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 17, 18, 20, 21, 23 t.e.m. 35 hebben bijkomend een zone voor bijbouwen, aansluitend op art.1 of art.3.</p> <p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p>	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Berging of garage, aan het hoofdvolume gerelateerd. <p>Bouwvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bijbouwen enkel binnen de aangegeven zone voor bijbouwen. ▪ Steeds volledig aansluitend op het hoofdvolume (de woning), <u>m.u.v. lot 35</u> waar enkel een (losstaand) bijgebouw van maximaal 40m² kan voorzien worden binnen de aangegeven zone; én met één gevel steeds geplaatst op of tegen de perceelsgrens, <u>m.u.v. lot 33 en lot 34</u>, waar één gevel op 2m vanaf de perceelsgrens wordt voorzien. <p>Inplanting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Inplanting: binnen de op het plan aangegeven zone. ▪ Gelijkvloers maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. <p>Afmetingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwbreedte en -diepte: binnen de zone aangegeven op het grafisch plan. ▪ Bouwhoogte: 1 bouwlaag. ▪ Binnen de zone van lot 32 wordt de bebouwingsoppervlakte beperkt tot 40 m². <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrij, maar aansluitend op de dakvorm van de naastliggende bijbouw, indien deze reeds bebouwd is. ▪ Indien geen plat dak toegepast wordt, dan wordt de dakvorm en dakhelling harmonisch aangesloten op de dakvorm en –helling van het hoofdvolume. ▪ Dakvlakvensters zijn toegelaten. ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten. <p>Dak- en gevelmaterialen</p> <p>Zie onder art.1.3..</p>

2.5 ART. 2.5. ZONE VOOR PROJECTZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De loten 36 t.e.m. 38 betreffen ééngezinswoningen in een open of halfopen bouwvorm. Lot 39 zal bebouwd worden met gesloten bebouwing. Deze loten worden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Er worden in totaal 34 wooneenheden gerealiseerd onder de vorm van 17 huur- en 17 koopwoningen.</p> <p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De afmetingen (breedte en diepte) van sociale woningen worden bepaald door de bepalingen in de Vlaamse Wooncode 	<p>Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Hoofdbestemming: ééngezinswoningen <ul style="list-style-type: none"> - Lot 36: 5 wooneenheden in halfopen en open bouwvorm, max. vloeroppervlakte: 200 m² - Lot 37: 8 wooneenheden in halfopen en open bouwvorm, max. vloeroppervlakte: 200 m² - Lot 38: 16 wooneenheden in halfopen en open bouwvorm, max. vloeroppervlakte: 200 m² - Lot 39: 5 wooneenheden in gesloten bouwvorm, max. vloeroppervlakte: 200 m² ▪ Nevenbestemming: vrije beroepen, kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - enkel op de gelijkvloerse verdieping - maximum 25% van het woonvolume - enkel in combinatie met de hoofdbestemming - voor zover ze niet abnormaal hinderlijk zijn voor de woonomgeving <p>Inplanting van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Woningen worden zo ingeplant, dat ze maximaal van natuurlijk zonlicht kunnen profiteren ▪ Gelijkvloers maximum 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. <p>Afmetingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bouwhoogte: 2 bouwlagen. ▪ Afstand tot de perceelsgrens: min. 3.00 m of gekoppeld op de perceelsgrens. <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vrij (0° - 45°). ▪ Indien zadeldak: nok evenwijdig met de langste gevel. ▪ Dakvlakvensters zijn toegelaten. ▪ Het gebruik van groendaken is toegelaten.
	<p>Dak- en gevelmaterialen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zie art.1.3..

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Inrichting van het perceel</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De afzonderlijke percelen worden ingericht voor private tuinen bij eengezinswoningen. ▪ Volledig losstaande bijgebouwen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 1 constructie van 10 m² per perceel - inplanting: enkel toegestaan in de achtertuin, bij hoekpercelen ook in de zijtuin. - materiaalgebruik: zelfde materialen als hoofdgebouw of hout. ▪ De voortuin is voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. Toegangen tot de woning en garage - parkeerplaats zijn mogelijk, op voorwaarde dat de verharding niet meer dan 50% van de totale voortuinzone binnen de kavel betreft. Afritten naar ondergrondse garages zijn niet toegelaten. Bij hoekpercelen mag slechts 25% van de voortuinzone verhard worden. ▪ In de zijtuin aansluitend op het hoofdgebouw is het eveneens toegelaten een carport voor maximaal 2 staanplaatsen op te richten, onder de volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maximale oppervlakte: 32 m². - dakvorm: plat dak. - bouwhoogte: maximum 3,00 m. - bouwvorm: open constructie. - inplanting toegelaten tot tegen de perceelsgrens, het plaatsen van een blijvend groenscherm in de vorm van een haag of draad met klimplanten is in dat geval verplicht. ▪ De aanleg van verhardingen behorende bij de normale inrichting van een tuin is toegelaten. Daarnaast is een beplanting verplicht. <p>Realisatie</p>
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De woningen worden bij voorkeur per cluster als één geheel ontworpen en opgericht. Indien dit niet mogelijk is, wordt het materiaalgebruik binnen de marges van de voorschriften bepaald door de eerste vergunning.

2.6 ART. 2.6. ZONE VOOR TUINEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p> <p>Deze zones zijn bedoeld om ingericht te worden als buitenruimte bij de woonfunctie.</p> <p>Om het project als één geheel te laten ontwikkelen zullen noodzakelijke nivelleringswerken gebeuren bij de aanleg van het terrein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Deze zone is uitsluitend bestemd voor private tuinen bij eengezinswoningen. ▪ Minstens één losstaande hoogstammige loofboom wordt per perceel geplant. ▪ Volledig losstaande bijgebouwen zijn enkel toegestaan onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 1 constructie van 10 m² per perceel - inplanting: enkel toegestaan in de achtertuin, bij hoekpercelen ook in de zijtuin. - materiaalgebruik: zelfde materialen als hoofdgebouw of hout. ▪ De voortuin is voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin. Toegangen tot de woning en garage zijn mogelijk, op voorwaarde dat de verharding niet meer dan 50% van de totale voortuinzone binnen de kavel betreft, met uitzondering van de loten 4, 18, 20, 30, 34 en 35 waar maximaal 25% van de voortuin mag verhard worden. Afritten naar ondergrondse garages zijn niet toegelaten. ▪ De aanleg van verhardingen behorende bij de normale inrichting van een tuin is toegelaten. Daarnaast is een beplanting verplicht. ▪ Voor de loten 13 t.e.m. 16 is de inrichting van een landschappelijke buffer onder de vorm van hoogstammige autochtone loofbomen verplicht binnen de op het grafisch plan aangeduide “zone voor landschappelijke buffer” (min. 1 boom). Deze percelen zullen tevens afgeboord worden met een streekeigen haag langs de oostelijke perceelsgrens, m.n. langs de achterste perceelsgrens voor de loten 14, 15 en 16, en langs de achterste en zijdelingse perceelgrenzen met het agrarisch gebied aan de noord- en oostzijde. ▪ De loten 23 t.e.m. 33 mogen genivelleerd worden met betrekking tot inrichten van waterbuffers in de naastliggende zone voor openbaar groen. ▪ Zie ook onder art. 1. Algemene bepalingen.

2.7 ART. 2.7. ZONE VOOR WEGEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p>	<p>Zone bestemd voor de inrichting van openbare wegen en paden. Beplantingen zijn in deze zone eveneens toegelaten, evenals de plaatsing van straatmeubilair, speeltoestellen, en andere constructies behorende tot de normale uitrusting van publiek domein. Het gemotoriseerd verkeer mag de kwetsbare verkeersdeelnemers structureel niet verdringen.</p>

2.8 ART. 2.8. ZONE VOOR GROENSTRUCTUUR

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p> <p>Het betreft hier de loten 40, 41, 42 en 43 die na realisatie van de verkaveling tot het openbaar domein van de gemeente Riemst zullen behoren. Deze zones worden als groengebied ingericht waarbij ruimte voor verharde voet- en fietspaden voorzien wordt, zodat een fijnmazig netwerk van paden ontstaat. Deze paden staan in verbinding met de omliggende gebieden, zijnde kern van Zussen enerzijds en open ruimte anderzijds.</p>	<p>In deze zone worden hoogstammige loofbomen voorzien als krachtig, structuurbepalend groenelement.</p> <p>Deze zone is bestemd voor langzaam verkeer. Voor de loten 40 en 41 wordt de aanleg van verharde paden verplicht. De breedte van de paden bedraagt max. 1,5 m. De inrichting gebeurt zo dat gemotoriseerd verkeer wordt geweerd. Toegang van de belendende percelen voor voetgangers en fietsers mag via deze route genomen worden.</p>

2.9 ART. 2.9. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
<p>Naast de algemene bepalingen zijn nevenstaande specifieke voorschriften van toepassing. De bijzondere bepalingen primeren steeds op de algemene bepalingen.</p> <p>Het betreft hier het lot 44 dat na realisatie van de verkaveling tot het openbaar domein van de gemeente Riemst zal behoren. Deze zones worden als voet- en fietspad ingericht, zodat een fijnmazig netwerk van paden ontstaat.</p>	<p>Zone voorbehouden voor de inrichting van publiek toegankelijke groenvoorzieningen met eventueel beperkte spelaccommodatie.</p> <p>Streekeigen beplanting (een combinatie van hoogstambomen, heesters, gras, ...) is verplicht als buffer naar de omliggende open ruimte. Enkel paden voor langzaam verkeer worden toegestaan, gemotoriseerd verkeer wordt geweerd.</p> <p>In deze zone wordt geen bebouwing, stapelen van materialen en publiciteit toegelaten. Enkel constructies in functie van de bestemming zoals onder andere speeltuigen, verlichting, zitbanken en dergelijke meer zijn toegestaan met het oog op de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein.</p> <p>Verhardingen (padenstructuur, rustplekken met zitbanken, ...) worden uitgevoerd in aangepaste, waterdoorlatende materialen.</p> <p>Infrastructuurwerken en constructies in functie van regenwaterbuffering zijn toegelaten.</p>