

Voor wat betreft uw vraag tot verkavelen, laat ik u volgende informatie:

Woningen in half-open of gesloten bouwvorm dienen opgericht te worden onder één dak. Aldus, het bouwproject dient als één geheel te worden opgericht. Het opdelen van een grond in kavels voor halfopen of gesloten bebouwing is onwenselijk omwille van het feit dat je dan geheel verschillende woningen krijgt, er is dan geen garantie op samenhang. Daarom prefereren we op deze locatie een bouwproject.

Verder kan ik de volgende algemene richtlijnen meegeven m.b.t. halfopen bebouwing:

- Bouwbreedte van een perceel voor halfopen bebouwing is minimaal 11,00m op de bouwlijn;
- Bouwvrije zijtuin van minstens 4 meter breed. Als de inrit breder wordt voorzien kan je op een praktische manier parkeren op eigen terrein in voor- en zijtuin. We merken namelijk dat het 'achter elkaar parkeren' in de oprit vaak als onpraktisch wordt ervaren. Vele vragen dan een extra parkeerplaats in de voortuin of leggen zonder vergunning verhardingen aan om de wagens te kunnen stallen. Om dit te voorkomen vragen we dus op voorhand om het gebruiksgenot van de oprit (eventueel brede oprit in de voortuin van 5 meter) + de breedte van de zijtuin (min. 4 meter) te bekijken. Een zijtuin met een breedte van 4 m is functioneler om als bruikbare autostaanplaats in te richten in combinatie met beplanting.
- Achtertuin minstens 10 meter diep;
- In de voortuin mag max. 50% van verharding (inrit, parkeerplaatsen en tuinpaden) voorzien worden. De andere 50% moet van beplanting voorzien worden, waardoor het noodzakelijk is om regenwaterputten onder de verharding te plaatsen, zodat er in de 50% beplanting voorzien kan worden in functie van een groener straatbeeld;
- De bouwdiepte van de woning is afhankelijk van de resterend beschikbare ruimte tussen de voortuin en de achtertuin (doch max. 17,00m).
- De bouwdiepte van de verdieping is afhankelijk van de dakvorm van de woning, en zal dus pas beoordeeld kunnen worden op basis van het voorgesteld ontwerp van de woning (doch max. 12,00m);
- Maximum twee volwaardige bouwlagen met een plat dak of hellend dak;

M.b.t. gesloten bebouwing:

- Bouwbreedte van een perceel voor halfopen bebouwing is minimaal 6,00m op de bouwlijn;
- Achtertuin minstens 10 meter diep;
- In de voortuin mag max. 60% van verharding (inrit, parkeerplaatsen en tuinpaden) voorzien worden. De andere 40% moet van beplanting voorzien worden, waardoor het noodzakelijk is

om regenwaterputten onder de verharding te plaatsen, zodat er in de 50% beplanting voorzien kan worden in functie van een groener straatbeeld;

- De bouwdiepte van de woning is afhankelijk van de resterend beschikbare ruimte tussen de voortuin en de achtertuin (doch max. 17,00m).
- De bouwdiepte van de verdieping is afhankelijk van de dakvorm van de woning, en zal dus pas beoordeeld kunnen worden op basis van het voorgesteld ontwerp van de woning (doch max. 12,00m);
- Maximum twee volwaardige bouwlagen met een plat dak of hellend dak;

De aanvraag is gelegen binnen het PRUP "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bree", doch niet binnen een deelplan waaraan voorschriften verbonden zijn.

Gezien deze ligging kan ter plaatse een verdichtingsproject ondersteund worden waarbij de korrelgrootte van de bouwvolumes wordt beperkt tot maximaal 2 woonegelegenheden per bouwvolume, waarbij de bouwhoogte beperkt wordt tot 2 bouwlagen. Verder dient men dan te voldoen aan:

Minimale kwaliteitsnormen:

Fietsenstalling: elke woonelegenheden dient te beschikken over de mogelijkheid tot het stallen van evenveel fietsen als er bewoners zijn, voorzien op het eigen terrein, al dan niet collectief, weliswaar beveiligd. Een minimum aantal fietsstalplaatsen van 1 per hoofdkussen dient te worden voorzien op het gelijkvloers, op een locatie die vlotter bereikbaar is dan de autostalplaats, waardoor het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd. Slechts wanneer een ondergrondse fietsstalplaats voorzien is van een fietslift of een hellend vlak waarlangs de fiets gemakkelijk naar het gelijkvloers kan worden geleid, is een ondergrondse fietsstalplaats verdedigbaar.

Berging huisvuil: elk woningbouwproject dient te voorzien in voldoende berging, al dan niet collectief, voor het bergen van huishoudelijk afval, conform de reglementering van Limburg.net of zijn rechtsopvolger. Palend aan het openbaar domein wordt een verzamelplaats voor huisvuil voorzien, zo mogelijk samen ontworpen met de constructie voor het verzamelen van nutsleidingen en/of brievenbussen. In het andere geval dient in het ontwerp van de omgevingsaanleg voor het bouwproject een plek palend aan het openbaar domein voorzien te worden waarop huisvuilzakken kunnen worden verzameld, zonder dat deze hinderlijk zijn voor de woningen in de directe omgeving, en zonder dat deze plek aanleiding geeft tot illegaal achterlaten van huisvuil door buurtbewoners.

Buitenruimte: elke woonelegenheden dient te kunnen beschikken over een kwaliteitsvolle buitenruimte met een minimale oppervlakte van 10% van de netto-vloeroppervlakte van de woonelegenheden.

Parkeren: per woonelegenheden moet er minstens 1,3 parkeerplaatsen voorzien worden op het eigen terrein. Het aantal vereiste parkeerplaatsen wordt steeds afgerond naar het hoger gelegen geheel getal. Minstens 1 parkeerplaats per woonelegenheden is bedoeld om samengevoegd te worden met de respectievelijk bijhorende woonelegenheden, voor de bewoners. Minstens 0,3 parkeerplaats per woonelegenheden is bedoeld als aanbod voor bezoekers hetwelk ten alle tijde deel moet uitmaken van de gemeenschap van mede-eigenaars.

Voor een meergezinswoning dienen, vanaf 7 woongelegenheden, de parkeerplaatsen voor bewoners als ondergrondse parkeergarage gerealiseerd te worden. In de plaats van een ondergrondse parkeergarage is een autobergplaats geïntegreerd in de gelijkvloerse bouwlaag toegelaten indien het parkeren niet de enige bestemming van de gelijkvloerse bouwlaag is.

Bij parkeren in de gelijkvloerse bouwlaag moet deze architecturaal volwaardig uitgewerkt zijn zoals de bouwlagen die een woonfunctie hebben.

Alle bouwvolumes worden ontsloten naar het openbaar domein.

Gevels welke geplaatst worden tegen een perceelsgrens, moeten worden afgewerkt in esthetische, kwalitatieve en duurzame materialen en moeten samen met de andere gevels een architectonisch geheel vormen, ongeacht of er nadien tegenaan gebouwd wordt op het aanpalend perceel. Deze gevels dienen bovendien volledig op het eigen perceel te worden opgericht. Wachtgevels, bestaande uit een ander materiaalgebruik dan de overige gevels, als voorlopige afwerking van een gevel tegen de perceelsgrens, zijn niet toegelaten.

De afwerking van de zichtbaar blijvende delen van een bestaande, niet afgewerkte gevel tegen de perceelsgrens is geregeld in het Burgerlijk Wetboek.

Voor elke aanvraag tot omgevingsvergunning met een mobiliteitsimpact dient bij het aanvraagformulier een korte toelichtende mobiliteitsnota gevoegd te worden, waarin minstens de berekeningen van de noodzakelijke parkeerplaatsen en fietsstallingen zijn vermeld en de verkeerscirculatie wordt toegelicht, evenals de maatregelen die genomen worden om het gebruik van de fiets en/of het openbaar vervoer te bevorderen. Deze mobiliteitsnota maakt verplicht deel uit van de "verklarende nota van de architect".

Het aangevraagde moet voldoen aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.

Elke ontwikkeling dient te getuigen van intensief ruimtegebruik. De toegelaten bouwdichtheid, de kwantiteit, is enerzijds afhankelijk van de kwaliteit van de ontwikkeling, zowel van de kwaliteit van de bebouwde ruimte als van de niet bebouwde ruimte. Anderzijds is de mate en de wijze van verdichting afhankelijk van de mate van kernversterking.