



MAASMECHELEN

VERGUNDE VOORSCHRIFTEN COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN DD. 27/06/2025

Omgevingsloket nr : OMV_2025017416

Dossiernummer : 20251

Aanvragers/exploitanten : **de heer Mathieu Rutten en VIVEDO VASTGOED BV**

Gelegen te **Heirstraat 94 en 98** kadastraal gekend als **afdeling 3 sectie B nrs. 572P, 575W, 575X en 575Y**

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN HEIRSTRAAT 94 EN 98 TE 3630 MAASMECHELEN - OMV_2025017416

loten: Lot 1, Lot 2, Lot 3 - Gebouw

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Dakvorm: vrij. Het gabarit van het bouwblok (loten 2 en 3) dient één geheel te vormen met het toekomstig gebouw op het aangrenzend perceel (indien geen akkoord zie hieronder). Bij gebrek aan akkoord tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden de volgende voorschriften : * dakvorm: zadeldak * dakhelling: 40 graden * kroonlijsthoogte: 6 meter t.o.v. het gelijkvloers vloerniveau * nokhoogte: 11 meter t.o.v. het gelijkvloers vloerniveau

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkaavel het toelaat kan om sociale redenen een zorgwoning toegestaan worden, conform aan de Vlaamse regelgeving. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning.	Bestemming: Wonen: enkel grondgebonden ééngezinswoningen. Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. Nevenbestemmingen: toegelaten zijn kantoor, diensten en vrij beroep (maximum 1 kabinet). Bouwvorm: Halfopen bebouwing voor de loten 2 en 3.



MAASMECHELEN

<p>- De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel (geen horeca), zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bepalingen met betrekking tot bebouwing De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :</p> <ul style="list-style-type: none">* het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,* de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag);	<p>Open bebouwing voor lot 1.</p>
--	-----------------------------------

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die tegen de perceelsgrenzen, moeten op eigen perceel in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	<ul style="list-style-type: none">- Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die tegen de perceelsgrenzen, moeten op eigen perceel in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p>	<p>Inplanting: Zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Voorgevel op 12,00 meter uit de aslijn van de Heirstraat. De vrijstaande gevels: op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelgrens. Alle aanhorigheden dienen binnen dit bouwkader gerealiseerd te worden, inclusief</p>



MAASMECHELEN

	een eventuele uitbreiding, veranda of terrasoverkapping. Afmetingen: Bouwdiepte : * gelijkvloers: maximaal 17,00 meter * verdieping : maximaal 12,00 meter
--	--

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Een carport in de zijtuinstroken is toegelaten, enkel binnen de zone voor carports zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het dient een lichte, open constructie (geen garage) te zijn die geïntegreerd wordt in de tuinaanleg: * De eerste 6m vanaf de voorgevellijn moet een open constructie zijn; hierachter kan eventueel een gesloten tuinberging opgericht worden. * De carport vormt één geheel met het hoofdgebouw wat betreft de architectuur, vorm en materiaalgebruik. * De carport ligt op min. 2m terug t.o.v. de voorgevellijn. * De maximale oppervlakte van de bijgebouwen (zowel carport in zijtuin als gebouwen in de achtertuin samen) bedraagt 40m ² . * Bouwhoogte: 1 bouwlaag met dakrandhoogte van max. 3,50m vanaf het peil van het gelijkvloers van het hoofdgebouw. * Dak: verplicht plat dak. Alle overige aanhorigheden, waaronder een eventuele uitbreiding, veranda of terrasoverkapping, dienen binnen het aangegeven bouwkader gerealiseerd te worden, conform het goedgekeurde verkavelingsplan.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding



Toelichting	Voorschrift
<p>Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).</p>	<p>INRITTEN De breedte van de inritten voor garages of parkeerterreinen ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein bedraagt maximaal 3 meter.</p> <p>INRICHTINGSELEMENTEN De voortuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard voor de inrit en een toegangspad naar de woning. Parkeerplaatsen in de voortuin kunnen enkel voorzien worden in grasdallen en dienen beperkt te blijven. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag</p> <p>- 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.</p> <p>- Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.</p>	<p>TERREINAANLEG Reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 20 cm boven het niveau van de as van de weg en worden enkel toegestaan ter hoogte van de voortuin, zijtuinen en een terras aansluitend bij de woning. Vanaf de achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaand maaiveld. Mits een akkoord van de aanpalende eigenaar kan er met een keermuur gewerkt worden om het eventuele niveauverschil op te vangen. Zo niet dient het maaiveld aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen.</p> <p>INRICHTINGSELEMENTEN De voortuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard voor de inrit en een toegangspad naar de woning. Parkeerplaatsen in de voortuin kunnen enkel voorzien worden in grasdallen en dienen beperkt te blijven.</p>

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



MAASMECHELEN

Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is).	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
--	---

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. <p>Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>- Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.</p>	TERREINAANLEG Reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 20 cm boven het niveau van de as van de weg en worden enkel toegestaan ter hoogte van de voortuin, zijtuinen en een terras aansluitend bij de woning. Vanaf de achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaand maaiveld. Mits een akkoord van de aanpalende eigenaar kan er met een keermuur gewerkt worden om het eventuele niveauverschil op te vangen. Zo niet dient het maaiveld aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Een carport in de zijtuinstroken is toegelaten, enkel binnen de zone voor carports zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het dient een lichte, open constructie (geen garage) te zijn die geïntegreerd wordt in de tuinaanleg: * De eerste 6m vanaf de voorgevellijn moet een open constructie zijn; hierachter kan eventueel een gesloten tuinberging opgericht worden. * De carport vormt één geheel met het hoofdgebouw wat betreft de architectuur, vorm en materiaalgebruik. * De carport ligt op min. 2m terug t.o.v. de voorgevellijn.



MAASMECHELEN

	<ul style="list-style-type: none">* De maximale oppervlakte van de bijgebouwen (zowel carport in zijtuin als gebouwen in de achtertuin samen) bedraagt 40m².* Bouwhoogte: 1 bouwlaag met dakrandhoogte van max. 3,50m vanaf het peil van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.* Dak: verplicht plat dak.
--	---

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
/	De achtertuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard ten behoeve van tuinpaden en terras. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<ul style="list-style-type: none">- De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingsplan en bij kapping uitdrukkelijk en afzonderlijk worden opgegeven bij de bouwaanvraag- 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.- Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	<p>TERREINAANLEG</p> <p>Reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 20 cm boven het niveau van de as van de weg en worden enkel toegestaan ter hoogte van de voortuin, zijtuinen en een terras aansluitend bij de woning. Vanaf de achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaand maaiveld. Het niveauverschil dient in een vloeiende helling te gebeuren en aan te sluiten aan de terreinprofielen van de aangrenzende burens. Het eventuele grondverzet en wateropvang dient op eigen terrein opgevangen te worden.</p> <p>INRICHTINGSELEMENTEN</p> <p>De achtertuin dient te worden ingericht als tuin. Deze ruimte mag enkel worden verhard ten behoeve van tuinpaden en terras.</p>

Constructies

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------



MAASMECHELEN

<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<ul style="list-style-type: none">* Per perceel kan men max. 1 vrijstaand bijgebouw oprichten in de vorm van een tuinberging, poolhouse of terrasoverkapping – geen garage of carport.* Het bijgebouw wordt ingeplant op minstens 1,00m van de perceelsgrenzen. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook tegen de perceelsgrens worden ingeplant. Het koppelen van de bijgebouwen van 2 loten onderling heeft de voorkeur.* De maximale oppervlakte van de bijgebouwen (zowel carport in zijtuin als gebouwen in de achtertuin samen) bedraagt 40m².* Bouwhoogte: 1 bouwlaag met dakrandhoogte van max. 3,50m vanaf het peil van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.* Dak: verplicht plat dak.* Het bijgebouw wordt verplicht uitgevoerd in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen die passend zijn bij het toegepaste materiaalgebruik in het hoofdgebouw. Alle vrijblijvende geveldelen moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.
--	---

Afsluitingen op de perceelsgrens

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p>	<ul style="list-style-type: none">* Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk.* De afsluitingen mogen maximaal 2,00 meter hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1,00 meter hoog zijn.* Tussen loten 2 en 3 mag in het verlengde van de gemeenschappelijke gevel een muur van 2m00 hoog opgericht worden tot 6m00 achter de hoofdbouw.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe:</p>	<p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>



M A A S M E C H E L E N

Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering.

Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.