

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : V1933 aantal kavels : 1

Gemeente: Lommel, Kerkhovensesteenweg

Aanvrager : landmeterH. Boogers ns. Hendrickx de consoorten

INFORMATIEF Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p> <p>Contextueel inpassen houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw, de dakvorm- en helling, het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextueel inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.</p> <p>Het contextueel inpassen is niet gegarandeerd indien er een bebouwing in bijvoorbeeld een Spaanse villastijl voorgesteld wordt.</p>	<p>Elke verbouwing of nieuwbouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld.</p> <p>Het onderzoek en geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt ondermeer gebaseerd op :</p> <ul style="list-style-type: none">- de stedenbouwkundige inpassing van het project- de ruimtelijke draagkracht- de relatie tussen de oude en nieuwe architectuur en het bestaande straatbeeld

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het plangebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngezinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden (in kader van zorgwonen). Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Nevenbestemming: Nevenbestemmingen zijn niet toegestaan.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wonen <p>De gronden zijn bestemd voor de oprichting van grondgebonden ééngezinswoningen. Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten</p> <p>Nevenbestemming: Nevenbestemmingen niet toegelaten</p>

1.2 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt, omwille van de ligging, geopteerd voor open bebouwing</p>	<p>Grondgebonden eengezinswoningen in open bouwvorm, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten.</p> <p>De zijgevels van het bouwvolume zijn vrijblijvende open gevels.</p>

1.3 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig 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 de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke private buitenruimte achter de woning te hebben, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen het bouwkader streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen.</p>	<p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant :</p> <p>Voorgevelbouwlijn op min. 20 m van de rooilijn cfr richtlijnen AWV</p> <p>Vrijblijvende gevels op min. 3 van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>

1.4 BOUWVOILUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, zonder het</p>	<p>Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> - gelijkvloers maximaal 12 m - verdieping maximaal 12 m <p>Bouwbreedte</p> <p>Maximaal 15 m.</p> <p>Bouwhoogte</p> <p>- <i>kroonlijsthoogte</i>: Bij hellend dak :maximaal 6 m begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p>

<p>woongenot en leefkwaliteit van de aangrenzende te schaden.</p> <p>Er wordt gestreefd om de vorm en de afmetingen van de bebouwing op het perceel ruimtelijk te laten samengaan met de omringende percelen en bebouwing zodat de verkaveling past binnen het straatbeeld .</p> <p>Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen met overwegend hellende daken.</p>	<p>Bij plat dak : maximaal 6,5 m begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p> <p>- <i>kroonlijsthoogte van de meerdiepte van het gelijkvloers</i> bedraagt max. 3,50 m begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p> <p>- Nokhoogte maximaal 11,5 m, begrepen tussen nok en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p>
--	--

1.5 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte</p>	<p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand.

1.6 DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dakvorm</p>	<p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is vrij

1.7 DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Daktterrassen:</p>	<p>Daktterrassen:</p> <p>Het realiseren van een dakterras op de gelijkvloerse uitbouw en/of inpandig binnen het bouwkader van het hoofdvolume is niet toegestaan.</p>

1.8 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Materiaalgebruik:</p> <p>Alle constructies, zowel hoofdgebouwen als de 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</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - In overeenstemming met de omgeving en moet binnen het eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.

<p>waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.</p> <p>Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</p>	<p>Industriële materialen zoals oa. sandwichpanelen zijn niet aanvaardbaar.</p> <p>Dakbekleding:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor hellende daken zijn enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegestaan. - Voor platte daken waterdichte afdekking met grindballast of groendak. <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>
--	---

2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1 ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Het oprichten van bebouwing, de plaatsing van goederen, afval, wrakken en containers en dergelijke in de voortuinstrook zijn niet toegelaten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>	<p>Inrichting als representatieve voortuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen. De maximale verharde oppervlakte in de voortuinstrook bedraagt 35% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.</p> <p>Inritten dienen tot een minimum beperkt te worden in de breedte, zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 4,00m binnen de zone voor voortuinen toelaatbaar is. De inritten dienen ter hoogte van de rooilijn aan te sluiten op het niveau van het openbaar domein.</p> <p>Oprichten van constructies in de voortuinstrook is niet toegestaan.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en rekening houdend met het bestaand reliëf, mits minimale grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen.</p>

2.2 ZONE VOOR ZIJTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen</p>	<p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve zijtuin met streekeigen en inheemse beplanting voor wat betreft bomen, struiken en hagen.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en rekening houdend met het bestaand reliëf, mits minimale grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Oprichten van bovengrondse constructies in de zone voor zijtuinen is niet toegestaan uitgezonderd keermuren (cfr. artikel 3).</p>

2.3.ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen.</p> <p>Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering, rekening houdend met eerder geformuleerde uitgangspunten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Het oprichten van constructies in de zone voor achtertuinen is toegestaan.</p>	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>De zone wordt aangelegd en ingericht als een representatieve tuin met streekeigen en inheemse beplanting.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende materialen.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en rekening houdend met het bestaand reliëf, mits minimale grondverzet en wateroverlast volledig op eigen terrein wordt opgevangen.</p> <p>Het oprichten van constructies in de zone voor achtertuinen is beperkt toegestaan</p>
<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p>

<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p> <p>Bij de inplanting van de vrijstaande bijgebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en dient maximaal afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen dienen qua vormgeving en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwvolume.</p> <p>De oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen worden beperkt om de tuinzone maximaal te vrijwaren en optimaal te benutten als groene ruimte.</p>	<p>De oprichting van vrijstaande bijgebouwen complementair aan de hoofdbestemming is toegelaten Enkel functies, complementair aan het wonen, en in functie van het bergen zijn mogelijk.</p> <p>Een zuivere woonbestemming of nevenbestemming als bestemming zijn niet toegelaten.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen: enkel bergplaatsen, tuinhuis, dierenhokken, poolhouse, garages, carport, tuinserre, ...</p> <p>Bijgebouwen worden ingeplant op minstens 1,00m van de perceelgrens. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan het bijgebouw ook op een afstand van minder dan 1,00m van de perceelsgrens ingeplant worden of op de perceelsgrens.</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een dakrandhoogte van maximaal 3,50m. De dakvorm is vrij te kiezen.</p> <p>De maximale totale oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt 40 m²</p> <p>Bijgebouwen worden 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.</p>
---	---

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke en landschappelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake de keuze voor de afsluitingen een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p> <p>De voorgestelde werken dienen dan ook zo landschappelijk mogelijk ingepast te worden. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren, wordt er geopteerd om de afsluitingen uit te voeren met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. De schoonheidswaarde van</p>	<p>Om privacy redenen worden dichte afsluitingen in de vorm van metselwerk, houten panelen enz. met een maximum hoogte van 2 m toegestaan op de zijdelingse perceelsgrens. Deze mogen echter enkel voorzien worden vanaf de voorgevellijn tot op 10 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw. De afsluitingen op de overige diepte op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen moeten uitgevoerd worden als een groenaanplanting in de vorm van een haag of als draad met klimop met een maximale hoogte van 2 meter.</p> <p>In de voortuin dienen de afsluitingen van de zijdelingse perceelsgrenzen uitgevoerd te worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 (en latere wijzigingen) , wat wil zeggen dat</p>

<p>het landschap maar ook van de stedelijke omgeving wordt hierdoor versterkt.</p>	<p>er open afsluitingen kunnen geplaatst worden met een maximale hoogte van 2 m en gesloten met een max. hoogte van 1 m. Vanaf de voorgevel naar de straat toe dient er omwille van verkeersveiligheid een afbouw in hoogte te gebeuren zodat op 3 m voor de rooilijn een hoogte van maximum 50 cm bereikt wordt. De eventuele afsluitingen op de rooilijn hebben een hoogte van maximum 50 cm.</p> <p>Voor lot 2 mag er op de rechter perceelsgrens geen afsluiting voorzien worden gezien de aanwezigheid van de erfdienstbaarheid die ten alle tijden bereikbaar dient te blijven.</p>
--	---

2.5. BESTAANDE BOMEN MAXIMAAL TE BEHOUDEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bestaande bomen maximaal te behouden</p> <p>Maatregelen om het maximaal behoud van de bomen te garanderen zijn onder andere dat het worteloppervlak van de boom wordt vrijgehouden, dat stam, wortels en kruin beschermd worden tegen beschadigingen, dat grondwaterverlaging enkel kan mits aangepaste maatregelen en dat grondophogingen vermeden worden.</p>	<p>Bestaande bomen zijn maximaal te behouden conform het advies van AWW.</p> <p>Bestaande hoogstammige bomen dienen maximaal behouden te blijven.</p> <p>Alle maatregelen dienen getroffen te worden voor het onderhoud en de optimale bescherming van deze beplanting.</p> <p>Indien de boom door overmacht gerooid dient te worden, dient er een vergunning aangevraagd te worden en moet deze vervangen worden door een nieuwe streekeigen hoogstamboom.</p>

3. AFRITTEN NAAR ONDERGRONDSE GARAGES/KELDER

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In de voortuin- en zijdelingse bouwvrije zijtuinstroken kunnen uitgravingen ten behoeve van garage, afritten, keldertrappen,....voorzien worden</p>	<p>Uitgravingen/toegangen ten behoeve van het niveau onder het wegpeil, moeten op min. 1 m van de zijdelingse perceelsgrens verwijderd blijven.</p> <p>Keermuren kunnen voorzien worden met een maximale hoogte van 1 m.</p> <p>In de voortuinstrook mogen inritten naar een ondergrondse parkeerkelder een helling van 4% voor de eerste 5 m achter de rooilijn niet overschrijden.</p>

4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening <u>hemelwater</u> moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het <u>zondericht bouwen</u>.</p> <p>In kader van de duurzaamheid zijn fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op een plat dak of geïntegreerd in het hellende dakvlak toegelaten, op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld ontstaat en geen hinder naar de omliggende percelen (bvb. in functie van schaduwwerking).</p> <p>De verhouding tussen de bebouwde/verhard oppervlakte en onbebouwde zone dient in acht genomen te worden.</p>	<p>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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat er geen visuele hinder in het straatbeeld en geen hinder naar de omliggende percelen (bvb. in functie van schaduwwerking) ontstaat.</p> <p>De maximale B/T index bedraagt 50%. Onder bebouwing worden alle constructies en verhardingen (paden, terrassen,...) verstaan.</p>

Lommel,

De gemeentelijk omgevingsambtenaar
Heidi Feyaerts