

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : V1960 aantal kavels : 1
Gemeente: Lommel, Kloosterstraat 131
Aanvrager : landmeter Hamblok ns. de consoorten Jansen

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:</p> <p>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 bouwkael het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden (in kader van zorgwoningen). 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>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>De leefruimtes van de woning dienen zich te bevinden op het gelijkvloers.</p>

<p>Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen 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. Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan in gebruik genomen worden voor een nevenbestemming.</p>	<p>Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemming niet toegelaten.</p>
--	---

1.2 TYPOLOGIE

<p>Toelichting</p> <p>Binnen de verkaveling wordt, geopteerd voor halfopen bebouwing (één gemeenschappelijke gevel).</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p><u>halfopen bebouwing</u></p> <p>De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels.</p>
---	---

1.3 INPLANTING

<p>Toelichting</p> <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>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Het hoofdgebouw wordt ingeplant:</p> <p>Voorgevelbouwlijn in lijn met aanpalende woning nr. 129 d.i. resp. 10.40m en 10.71m uit de as van de weg.</p> <p>Vrijblijvende gevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p>
--	---

1.4 BOUWVOILUME

<p>Toelichting</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p>
---------------------------	--

<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 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 omliggende percelen en bebouwing zodat de verkaveling past binnen het straatbeeld .</p>	<p>Het hoofgebouw wordt ingeplant binnen de ‘zone voor hoofgebouw’ zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelijkvloers maximaal 17 m - Verdieping maximaal 12 m <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>De bouwhoogte en dakhelling moet architecturaal afgestemd worden op de aanpalende woning nr. 129.</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximaal 6,5 m begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen). - <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>In geval van hellend dak : Nokhoogte maximaal 11,5 m, begrepen tussen nok en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p> <p>Om de architecturale eenheid te bekomen geldt dat de eerstbouwende het gabarriet bepaalt. Degene die als laatste een bouwvergunning krijgt dient in de aansluiting hetzelfde gabarriet toe te passen en een technisch en architecturaal kwalitatieve aansluiting te voorzien.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens is derhalve het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.</p>
---	--

1.5 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bouwhoogte Door de aard van de aanpalende woningen kan er gekozen worden voor twee bouwlagen.</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"> - Hellend voor het hoofdvolume

Door de aard van de aanpalende woningen wordt er gekozen voor hellende daken.	De meerdiepte van het gelijkvloers dient met plat dak afgewerkt te worden. Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geheel vormen met de gevelopbouw en geen bijkomende bouwlaag suggereren.
---	--

1.7 DAKTERRASSEN

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

1.8 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Materiaalgebruik: 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 waarbij de gevels in dezelfde volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt. Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.	Gevelmaterialen: - Duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; - In overeenstemming met de omgeving en moet binnen het eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Dakbekleding: - Voor hellende daken zijn enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegestaan.

2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1 ZONE VOOR VOORTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd om het groene karakter van de verkaveling te ondersteunen. Verhardingen dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van maximum groenaanleg en met het oog op	Inrichting als representatieve voortuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in hoofdzakelijk waterdoorlatende

<p>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>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 m 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>

2.3.ZONE VOOR ACHTERTUINEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p>

<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>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 toegestaan</p>
<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen (incl. zwembaden) 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>Vrijstaande bijgebouwen:</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. 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 min. 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 100 m² (waarvan max. 75 m² gesloten en max. 25 m² open constructie) .</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</p>

	moeten kwalitatief afgewerkt worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen.
--	--

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 het landschap maar ook van de stedelijke omgeving wordt hierdoor versterkt.</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 er open afsluitingen kunnen geplaatst worden met een maximale hoogte van 2 m en gesloten met een max. hoogte van 1 m.</p> <p>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.</p> <p>De eventuele afsluitingen op de rooilijn hebben een hoogte van maximum 50 cm en dienen in haagbeplanting uitgevoerd te worden.</p>

2.5. BESTAANDE MAXIMAAL TE BEHOUDEN BOOM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bestaande maximaal te behouden boom</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 maximaal te behouden bomen:</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>

	Indien bomen door overmacht gerood dienen te worden, dient er een vergunning aangevraagd te worden en moet deze vervangen worden door een nieuwe streekeigen hoogstamboom.
--	--

3. 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>zongericht 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>

4. PARKEERVOORSCHRIFTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het minimale aantal te voorziene parkeerplaatsen volgt uit de geldende parkeerverordening en dit zowel voor het gemotoriseerd verkeer als voor fietstaanplaatsen.</p>	<p>Het vervullen van de parkeerbehoefte dient op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden in het totaalconcept van het respectievelijke bouwinitiatief.</p> <p>Voor wonen dient het parkeren op eigen terrein voorzien te worden.</p> <p>De parkeerplaatsen voor eventuele nevenfuncties dienen eveneens opgevangen te worden op eigen terrein.</p>

Aanvullend op de in deze verkavelingsvergunning opgenomen voorschriften, dienen ook alle geldende en toekomstige wetten, decreten, verordeningen en richtlijnen van hogere overheden te worden nageleefd. In

geval van tegenstrijdigheid of strengere bepalingen in latere regelgeving, primeren deze op de verkavelingsvoorschriften. De bouwheer en ontwerpers zijn verantwoordelijk voor het conformeren van hun bouwplannen aan de meest actuele regelgeving op het moment van de bouwaanvraag.

Lommel,

De gemeentelijk omgevingsambtenaar
Heidi Feyaerts