

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

Gemeente : Lommel, Kerkhovensesteenweg
Dossier : V1711
Aanvrager : Landmeter A. Grevendonck n.s. Van Broekhoven 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 HOOFDGEBOUWEN

1.1. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Residentieel gebruik. Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.</p> <p>De aard van de omliggende woningen en de perceelsconfiguratie maken het niet mogelijk om meergezinswoningen te voorzien. Daarom wordt de bebouwing op het perceel voorzien in de vorm van ééngezinswoningen.</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>Hoofdbestemming: residentieel gebruik.</p> <p>Dit gebied is bestemd voor de oprichting van ééngezinswoningen. Enkel grondgebonden ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening</p>



<p>De nevenbestemmingen, zoals voor vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan over max. 30% van de bebouwde vloeroppervlakte voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voorzover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Horeca en handel zijn omwille van de woonomgeving niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30 % van de bebouwde vloeroppervlakte; 3. slechts 1 nevenfunctie per lot; 4. nevenfuncties kunnen enkel op het gelijkvloers; 5. het parkeren, conform de parkeerverordening, op een kwalitatieve manier op eigen erf voorzien wordt; 6. de nevenfunctie mag het grondgebonden karakter van de woning niet in het gedrang brengen.
---	--

1.3. TYPOLOGIE HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt open bebouwing voorzien. Om het open karakter naar het achterliggende openruimte gebied te bewaren geldt in de zijdelingse tuinstroken een bouwverbod. Het perceel is ruim genoeg om op een kwalitatieve manier een open bebouwing volgens de hedendaagse woonnormen te voorzien.</p>	<p><u>Open bebouwing</u></p> <p>De zijgevels van het bouwvolume zijn vrijblijvende open gevels.</p>

1.4. INPLANTING HOOFDGEBOUWEN

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 het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing.</p>	<p><u>Bouwlijn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - op 20 m uit de wegas conform de richtlijnen van het Agentschap Wegen en Verkeer <p><u>Vrijstaande gevels :</u></p> <p>De vrijblijvende zijgevel min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. In de zijtuinstrook geldt een bouwverbod.</p>

1.5. BOUWVOLUME HOOFDGEBOUWEN

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 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 een hellend/plat dak.</p>	<p>bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> - gelijkvloers maximaal 17 m - verdieping maximaal 10 m <p>bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>bouwhoogte</i>: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst - <i>kroonlijsthoogte</i>: 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>dakvorm</p> <p>De dakvorm van het hoofdvolume is vrij.</p> <p>In geval van een hellend dak, dient de richting van de daknok, de dakhelling en de algemene dakvorm in harmonie te zijn met de omgeving. De dakhelling kan variëren tussen de 0° en de 45°.</p> <p>De maximum nokhoogte bedraagt 11 m, begrepen tussen nok en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p> <p>De meerdiepte van het gelijkvloers kan afgewerkt worden met een plat dak.</p> <p>Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met de gevelopbouw en geen bijkomende bouwlaag suggereren.</p>

1.6. VERSCHIJNINGSVORM HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in zijn ruimtelijke omgeving. Dit betekent dat de kleur van het dak en de gevel (textuur) voldoende aangepast wordt aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving zodat het bestaande straatbeeld door deze ingreep versterkt wordt.</p> <p>Er wordt in het concept van de verkaveling erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van hedendaagse kwaliteitsvolle architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle en moderne manier de ruimtelijke</p>	<p>De toe te passen materialen zijn qua kleur en textuur aangepast aan deze van de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>De dakbedekking is vrij. De toepassing van roofing op hellende daken is niet toegelaten.</p>



<p>integratie realiseren.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Geschikt gevelmateriaal is bijvoorbeeld gevelsteen, bepleistering, hout,... maar geen snelbouwsteen.</p>	
---	--

2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.1. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn afzonderlijke achtergebouwen, ingeplant in de zone voor tuinen, die enkel als bergplaats/garage dienst doen.</p> <p>De bestemming van de bijgebouwen is deze van tuinberging en niet van wonen.</p> <p>De bijgebouwen moeten complementair zijn aan de aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.</p>	<p>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><u>Car-ports</u> Een open constructie i.f.v. overdekte autostaalplaats moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als vrijstaande bijgebouwen qua inplanting, bouwvolume en verschijningsvorm.</p>

2.2. TYPOLOGIE BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn beperkt aanvaardbaar in de verkaveling.</p> <p>Het bouwvolume staat in verhouding tot de omgeving waarbij het ruimtelijke evenwicht tussen de percelen behouden blijft. De vrijstaande bijgebouwen worden ingeplant in een zone die bestemd is voor tuinen.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan</p>

2.3. INPLANTING EN BOUWVOLUME BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld en geen bijkomende overlast teweegbrengen op aangrenzende percelen. Tevens dient de inplanting zo gekozen te worden dat er een maximaal bruikbare tuinzone, aansluitend op het hoofdvolume, beschikbaar blijft.</p> <p>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens is bijkomend het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen binnen de zone van de achtertuin zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 70 m² - inplanting: achtergevel bijgebouw tot op maximum 45 m van de nieuwe rooilijn; - bouwhoogte : maximaal 1 bouwlaag onder de kroonlijst; kroonlijsthoogte maximaal 3,5 m, dit begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen), bouwhoogte max. 5 m.

	<ul style="list-style-type: none"> - bijgebouw opgenomen binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). - bij inplanting op de perceelsgrens is de goedkeuring van de aangrenzende buur vereist en dient er een afgewerkte scheidingsmuur in gevelsteen opgericht te worden van dezelfde hoogte als de constructie. - indien tegen een bestaande constructie wordt aangebouwd dient een architecturaal en technisch kwalitatieve aansluiting voorzien te worden.
--	---

2.4. VERSCHIJNINGSVORM BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen;	<p>Indien de oppervlakte van het bijgebouw minder dan 30 m² bedraagt, kan het in hout uitgevoerd worden.</p> <p>Indien de oppervlakte meer bedraagt, dient het bijgebouw uitgevoerd te worden in materialen conform het hoofdgebouw.</p>

3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren als tuinzone, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.</p> <p>Er wordt voldoende buitenruimte voorzien waardoor de wooncomforteisen gehaald worden. Dit betekent dat de grootte en de indeling van de (verblijfs)ruimtes zijn bekeken vanuit functionaliteit en leefbaarheid</p>	Iedere woongelegenheden beschikt aansluitend op de keuken of woonkamer over een private buitenruimte onder de vorm van een tuin.

3.2. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Landschap en omgeving mogen niet aan kwaliteit inboeten als gevolg van de voorgestelde ingreep. Het bestaande reliëf en de reeds aanwezig groenelementen dienen maximaal behouden te blijven.</p> <p>Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voorzover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

3.3. TERREINAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Eventueel bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en	Bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en



terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag.	terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden.
De beeldkwaliteit van het straatbeeld mag visueel niet gehinderd worden door opslag of het plaatsen van reclame-inrichtingen. Reclame-inrichtingen kunnen in functie van een nevenactiviteit beperkt onder strikte voorwaarden toegelaten worden.	Reclame Reclame-inrichtingen zijn beperkt toegelaten onder volgende strikte voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - reclame is enkel toegelaten indien ze betrekking heeft op de in het gebouw aanwezige nevenfunctie; - de reclame dient opgenomen te worden binnen het gevelvlak, geïntegreerd in het architecturaal concept; - reclame-inrichtingen mogen noch op de onbebouwde gronden geplaatst worden, noch op de wachtgevel.

3.4. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De impact van het project op het verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt. Er mag geen probleem ontstaan met de verkeersafwikkeling noch met de ontsluiting. Zo worden de inritten voor garages, carports of autostaanplaatsen tot een minimum beperkt, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages/carport 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). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.	De inritten voor garages/carports of autostaanplaatsen zijn beperkt tot één inrit per lot met een maximale breedte van 3 meter. De situering van de inrit dient weloverwogen te gebeuren en kan geen aanleiding geven tot het kappen van de bestaande laanbomen.
Er worden voldoende parkeer- of stallingsvoorzieningen voorzien op eigen terrein conform de van toepassing zijnde stedelijke bouwverordening 'parkeerruimte bij bouwwerken'.	De parkeerbehoefte moet opgevangen worden op eigen terrein volgens de normen conform de van toepassing zijnde stedelijke bouwverordening 'parkeerruimte bij bouwwerken'.
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Behoudens de noodzakelijke inritten, toegangen, tuinpaden en terrassen dienen de voor- en achtertuinen alsook de zijdelingse tuinstrook van 3 meter met groen aangelegd te worden. Indien zich in deze zijdelingse tuinstrook de inrit tot eventuele garages of carport bevindt dient de inrit zijdelings omrand te worden door groenaanleg. Dit om het groene karakter van de verkaveling binnen het straatbeeld te behouden.	Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, inritten en toegangen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

3.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke en landschappelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake de keuze voor de	Om privacyredenen worden dichte afsluitingen in de vorm van metselwerk, houten panelen enz. met een maximum hoogte van 2 m toegestaan op

<p>afsluitingen een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	<p>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 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>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>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 eventuele 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.</p>

4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

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>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>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>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>

Lommel, 26 MAART 2013



Kristel Bosmans
Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

