

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : V0293W03 aantal kavels : 2
Gemeente: Lommel, Lorkstraat
Aanvrager : landmeter V. Dewitz ns. De consoorten Gerits

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:</p> <ul style="list-style-type: none">- Niet toegestaan

1.2 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt, omwille van ligging en perceelsconfiguratie, geopteerd voor open bebouwing al dan niet met naar vorm en volume ondergeschikte schakelementen.</p>	<p>Open bebouwing, al of niet met naar vorm, volume en inplanting ondergeschikte schakelementen tussen de loten onderling.</p>

	<p>De zijgevels van het bouwvolume zijn grotendeels vrijblijvende open gevels.</p> <p>Langs de gevel van de gemeenschappelijke perceelsgrens (dus tussen de loten 1 en 2) kan een ondergeschikt volume voorzien worden. Deze zijdelingse tuinstroken zijn dan ook bebouwbaar mits te voldoen aan de voorwaarden gesteld in art. 3.</p> <p>In de overige zijdelingse tuinstroken geldt een strikt bouwverbod.</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 5 m van de rooilijn Lorkstraat zoals ingetekend op het verkavelingsplan</p> <p>Vrijblijvende gevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen en voor lot 1 op min. 6 m van de rooilijn Lorkstraat.</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 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><u>Bouwdiepte</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - gelijkvloers maximaal 10 m - verdieping maximaal 10 m <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p><i>-kroonlijsthoogte: maximaal 6,5 m</i> 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><i>- Nokhoogte maximaal 11 m</i>, begrepen tussen nok en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p> <p><i>- meerdiepte gelijkvloers:</i> <i>kroonlijsthoogte maximum 3,50 m</i> begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p>

1.5 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bouwhoogte	Bouwhoogte: - maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrand.

1.6 DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	Dakvorm: - De dakvorm is vrij

1.7 DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Daktterrassen:	Daktterrassen: 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
<p>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.</p> <p>Architectonische bouwstijl dient te worden afgestemd op de bebouwing in de directe omgeving.</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>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>

1.9 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ondergrondse garages: Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en van uit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.	Ondergrondse garages: Het oprichten van een ondergrondse garage is toegestaan.

Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.

2. VOORSCHRIFTEN SCHAKELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de voorziene zijtuinstroken tussen lot 1 en lot 2 binnen de verkaveling kunnen eventueel constructies (zowel hoofd- als bijgebouwen) aanvaard worden.</p> <p>De schakelementen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn beperkt in omvang. Deze schakelementen zijn gelegen achter de voorbouwlijn van het hoofdvolume, sluiten aan op de zijgevel van het hoofdvolume en worden gebouwd tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Ze zijn 1 bouwlaag hoog en hebben een plat dak zodat het bestaande straatbeeld door deze ingreep niet wezenlijk wijzigt.</p> <p>De hoogte van de schakelementen wordt beperkt tot maximaal 3,5 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling</p>	<p>In de zijtuinstrook tussen lot 1 en 2 onderling wordt een ondergeschikt schakelement toegelaten.</p> <p>Het aan het hoofdvolume gelegen schakelement moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en architectuur één architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>De schakelementen bestaan uit max. één bouwlaag, kroonlijsthoogte max. 3,5 m en dienen voorzien te worden van een platte dakafdekking.</p> <p>De gevel van het schakelement dient geplaatst te worden tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Hierbij is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist. De gevel van het schakelement tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens dient uitgevoerd te worden in een dichte gevel bestaande uit kwalitatief metselwerk.</p> <p>Indien tegen een bestaande constructie wordt aangebouwd dient een architecturaal en technisch kwalitatieve aansluiting voorzien te worden.</p> <p>Het schakelement wordt ingeplant ten minste 3m achter de voorgevelijn van het hoofdgebouw en de diepte wordt beperkt tot de maximaal 6 m.</p>

3. 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>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>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>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 constructies in de zone voor zijtuinen is niet toegestaan.</p>

3.3. 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 toegestaan</p>
<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen:</p> <p>De oprichting van vrijstaande bijgebouwen complementair aan de hoofdbestemming is toegelaten Enkel functies,</p>

<p>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 hoofdbouwwolume.</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>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 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 30 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>
---	--

3.4. 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 geadviseerd 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 voorgevel tot op 10 m achter de achtergevel 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. 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>

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>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>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>

Lommel,

De gemeentelijk omgevingsambtenaar
Heidi Feyaerts