

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GROND

Gemeente : Lommel, Kolonie 44

Dossier : V1836

Aanvrager : landmeter Essers ns. De consoorten Martens

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.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.</p> <p>Indien de ruimtelijke context en de bouwkel 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>De gronden zijn bestemd voor de oprichting van grondgebonden ééngesinswoningen. Enkel grondgebonden ééngesinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.</p>

1.2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Nevenbestemming niet toegelaten.</p>

1.3. TYPOLOGIE HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Binnen de verkaveling wordt, omwille van ligging en perceelsconfiguratie, geopteerd voor open bebouwing</p>	<p><u>Open bebouwing.</u> De zijgevels van het bouwvolume zijn vrijblijvende open gevels. In de zijdelingse tuinstroken geldt een strikt bouwverbod.</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 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>Voorgevelbouwlijn zoals ingetekend op het verkavelingsplan</p> <p>Vrijblijvende gevels op min. 3 m van de linker en op minimum 4,22 m van de rechter zijdelingse perceelsgrens.</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 overwegend</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>- <i>kroonlijsthoogte</i>: 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 m, begrepen tussen nok en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p> <p>- <i>meerdiepte gelijkvloers</i>: <i>kroonlijsthoogte</i> maximum 3,50 m begrepen tussen kroonlijst en maaiveld (dat max. 30 cm boven wegpeil mag liggen).</p>

hellende daken.

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 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>	<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>

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 berging 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 autostalplaats 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 gezien de perceelsgrootte.</p>	<p>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan</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>	
---	--

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 hinder veroorzaken op de aanpalende percelen.</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: 40 m² ; - de eventuele vrijstaande gevels: hetzij op minimaal 1 m; hetzij op of tegen de perceelsgrens, mits akkoord van de eigenaar van het aanpalend perceel. - 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); - in geval van hellend dak: nokhoogte: max. 4.5 m - 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; - De dakvorm is vrij. - Inplanting binnen de 45 m van de rooilijn

2.4. VERSCHIJNINGSVORM BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen;</p>	<p>Het bijgebouw kan in hout uitgevoerd worden.</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. Er wordt voldoende buitenruimte voorzien waardoor de wooncomforteisen gehaald worden. Dit betekent dat de grootte en de indeling van de (verblijfs)ruimtes</p>	<p>Iedere woongegelegenheid beschikt aansluitend op de keuken of woonkamer over een private buitenruimte onder de vorm van een tuin.</p>

bekeken dienen te worden vanuit functionaliteit en leefbaarheid	
---	--

3.2. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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. Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	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 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.	Bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten worden bewaard. Bij bebouwing en 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 Enkel reclame-inrichtingen die betrekking hebben op de in de woning aanwezige nevenfunctie zijn toegelaten op voorwaarde dat ze kleinschalig zijn en geïntegreerd worden in het gevelvlak. Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden, noch tegen een wachtgevel voorzien worden.

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 of parkeerplaatsen tot een minimum beperkt, 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). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Er worden voldoende parkeer- of stallingsvoorzieningen voorzien op eigen terrein 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	De inritten voor garages of parkeerterreinen zijn beperkt tot één inrit met een maximale breedte van 3 meter. De parkeerbehoefte moet opgevangen worden op eigen terrein volgens de normen conform de van toepassing zijnde stedelijke bouwverordening 'parkeerruimte bij bouwwerken'. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, inritten en toegangen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

<p>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.</p>	
---	--

4.5. AFSLUITINGEN

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.</p>

5. 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>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,

Heidi Feyaerts
Gemeentelijk omgevingsambtenaar