

Dossiernr gemeente :	00058W3 / aantal kavels:4 (loten 3a en 3b en 4a en 4b)
Gemeente :	LUMMEN, 6 Septemberstraat
Aanvrager :	Studiebureau StW

0. ALGEMENE BEPALINGEN

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

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.

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.

Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.

ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkegel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :

- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,
- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);
- de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.

Alle constructies, zowel hoofd- als 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.

Daarom moet het basismateriaal van het hoofdvolume aangepast zijn aan de omgeving en bij voorkeur baksteen of buitenbepaling zijn. Eventueel kunnen accenten en/of bijgebouwen in sierbepaling, hout, natuursteen, etc. indien dit past met de architectuur in de omgeving.

Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in **dezelfde volwaardige gevelmaterialen** afgewerkt worden als de overige gevels.

In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.

Dakkapellen en dakvensters worden toegelaten in zoverre ze een architecturaal geïntegreerd geheel vormen met developbouw en géén bijkomende bouwlaag suggereren.

Gezien en goedgekeurd door het college van
Burgemeester en Schepenen in zitting van **05 MEI 2015**

De Secretaris.

De Burgemeester.



B. Zwijnen



L. Wouter

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, worden enkel eengezinswoningen toegelaten. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale gelijkvloerse vloeroppervlakte van 100 vierkante meter én maximaal 50% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte. Handel en horeca zijn niet toegelaten. De nevenbestemming moet deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

1.2. BESTEMMING VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.

2.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling zijn voldoende diepe tuinen voorzien, elke woning kan optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen Gezien en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Schepenen in zitting van 05 MEI 2015 De Secretaris. De Burgemeester.

B. Zwijnen



L. Wouters

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Half open bebouwing	Loten 3a en 3b en 4a en 4b : Halfopen bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING en BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</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 het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Advies Wegen en Verkeer dient nageleefd te worden.</p> <p>Twee woningen binnen één bouwblok dienen architecturaal één harmonisch geheel te vormen en op elkaar afgestemd te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• De voorgevel zoals aangeduid op het verkavelingsplan en conform de richtlijnen van Wegen en Verkeer• de vrijstaande zijgevels: op minimaal 3,00 m van de zijdelingse perceelsgrens• bouwdiepte:<ul style="list-style-type: none">- op het gelijkvloers maximaal 15m- op de verdieping maximaal 12 m• bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst of tot dakrand• Dakhelling tussen 0° - 50°.• Nokhoogte bedraagt maximaal 10,5 meter i.g.v. een hellend dak (tov niveau peil gelijkvloers).• Breedte inrit max 3,5m en inritten dienen per 2 woningen (lot 3a + lot 3b en lot 4a + lot 4b) gekoppeld aangelegd te worden conform het advies van Wegen en Verkeer <p><u>Bij gebrek aan akkoord</u> tussen de verschillende eigenaars binnen het bouwblok gelden volgende voorschriften :</p> <ul style="list-style-type: none">* dakvorm : overwegend hellende daken* dakhelling : 40°* kroonlijsthoogte : 5,80m tov niveau peil gelijkvloers

2.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zie 1.2.	De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.

Gezien en goedgekeurd door het college van
Burgemeester en Schepenen in zitting van **05 MEI 2015**
De Secretaris. De Burgemeester

B. Zwijzen



L. Wouters

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING en BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none">- totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: max. 40m²- het bijgebouw wordt ingeplant minimum 5m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen.- mits akkoord van de aanpalende eigenaar kunnen ze ook ingeplant worden tegen de zijdelingse perceelsgrens of op kortere afstand van de perceelsgrens- maximaal één bouwlaag

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM



Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bijgebouwen kunnen in andere materialen en vormen toegestaan worden dan het hoofdgebouw op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater 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 zongericht bouwen.</p>	<p>Zie ook punt 3.2. verhardingen</p> <p>Zonnepanelen op hellende dakvlakken zijn toegelaten tot een maximum van 80% van de totale oppervlakte van elk dakvlak. Zonnepalen op platte daken zijn eveneens toegelaten.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien en goedgekeurd door het college van Burgemeester en Schepenen in zitting van 05 MEI 2015</p> <p>De Secretaris.</p>   <p>L. Wouters</p>	<p>Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein.</p> <p>Wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil, de overgangshelling naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van +/- 30°. Grondverzet en waterafvloeit ten gevolge van de nivellering dienen op het eigen perceel opgevangen te worden.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en inrit voor garages mogen voorzien worden maar moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte. 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 (max. 50 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten de strikt noodzakelijke verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
---	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een vrijstaand bijgebouw opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Zie ook 2.2.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Houten panelen worden niet toegestaan in de voortuin. Betonplaten worden niet toegelaten.	Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Gemene hagen kunnen mits akkoord van de buur worden aangeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens. In het andere geval dienen hagen conform het Veldwetboek aangeplant op 0,50m van de perceelsgrenzen. Afsluitingen: totale maximale hoogte 2 meter

3.5. BESTAANDE GROENELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De 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 inplantingsplan en bij eventuele kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag. De bestaande inlandse eiken binnen de houtwal aan de westelijke zijde van het perceel, thv de Zwaluwstraat, dienen bewaard te blijven

Gezien en goedgekeurd door het college van
Burgemeester en Schepenen in zitting van **05 MEI 2015**
De Secretaris. De Burgemeester.



B. Zwijzen




De Burgemeester

