

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dossier nr : O2021-00005VB
Loten : 2 loten voor HOB (loten I en II (=lot IIa + IIb))
Gemeente : Lummen, Geenmeerstraat
Aanvrager : Dirk Arnauts, Zilveren-Helmenstraat 60A, 3545 Halen

1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.1. ZONE VOOR HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Hoofdbestemming: Gelet op de ligging van het projectgebied in een residentiële omgeving en de gewenste ruimtelijke evolutie wordt het wonen in ééngzinswoningen hier als hoofdbestemming vooropgesteld.</p> <p>Voorzieningen voor 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: Deze bestemming dient qua omvang en draagkracht ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming; wonen. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Nevenbestemmingen vreemd aan de woonomgeving zijn niet toegelaten. Verkeersgenererende activiteiten zijn niet gewenst.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none">- Wonen. Enkel grondgebonden ééngzinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen, zijn toegelaten (max. 1 woning per lot uit de verkaveling) <p>Nevenbestemming:</p> <p>Enkel nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, zoals vrije beroepen, kantoren en diensten zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;- maximaal 1 nevenbestemming per wooneenheid;- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totaal maximum van 50% van de gelijkvloerse bouwlaag; <p>Handel en horeca zijn niet toegelaten</p> <p>De nevenbestemming moet deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p>

1.1.2. 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 en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	<p><u>Halfopen bebouwing zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</u></p> <p>Inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none">• Binnen de zone zoals aangegeven op het verkavelingsplan (= zone "hoofdgebouw").

1.1.3. OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen Op het verkavelingsplan staat het bouwkader ingetekend (= zone "hoofdgebouw").	Bouwbreedte : - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bouwdiepte : - <u>Op het gelijkvloers</u> - Maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Op de verdieping</u> - Maximaal 12,00m .

1.1.4. AANTAL BOUWLAGEN

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

1.1.5. DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dakvorm	Dakvorm: - Hellend of plat dak. In het geval van een hellend dak bedraagt de dakhelling maximaal 40°. De gelijkvloerse meerdiepte (voorbij 12m bouwdiepte) wordt verplicht plat afgedekt.

1.1.6. VLOERPEIL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpeil gelijkvloers	Vloerpeil gelijkvloers: - Het vloerpeil van de toekomstige woningen ligt maximaal 0,5m boven het peil van de as van de voorliggende weg.

1.1.7. KROONLIJSTHOOGTE/DAKRANDHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte	Hellend/plat dak: - Kroonlijsthoogte/dakrandhoogte: max. 6,00m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.1.8. NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nokhoogte	- Nokhoogte: max. 10,50m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers.

1.1.9. DAKTERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Daktterrassen	Het realiseren van een dakterras op de gelijkvloerse uitbouw is niet toegestaan .

1.1.10. 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: Overwegend baksteen en/of andere duurzame en esthetisch verantwoorde materialen; Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>

1.1.11. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn slechts toelaatbaar als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn. Dit is hier niet het geval. Uitgangspunt is steeds dat er een minimum aan grondverzet moet zijn.	Het oprichten van een ondergrondse garage is niet toegestaan . Een in omvang beperkte kelder is wel toegelaten.

1.1.12. OVERSTEEK T.O.V. GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uitkragingen	Uitkragingen buiten de bebouwbare zone (= zone aangeduid op verkavelingsplan) zijn niet toegelaten .

1.1.12. GESCHAKELDE BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Twee woningen binnen één bouwblok dienen architecturaal één samenhangend geheel te vormen en op elkaar afgestemd te worden.</p> <p>Bij gebrek aan een akkoord tussen de verschillende eigenaars van het bouwblok gelden volgende voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dakvorm hoofdgebouw: hellend- Dakhelling: 40°- Kroonlijsthoogte: 5,80m t.o.v. vloerpeil gelijkvloers



2. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

2.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voortuin is als een aparte zone aangeduid op het verkavelingsplan.</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>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 waterdoorlatende materialen 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 <u>maximaal 3,00m</u> binnen de voortuinstrook toelaatbaar is.</p> <p>Oprichten van bebouwing in de voortuinstrook is niet toegestaan.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.2. ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zijtuin is als een aparte zone aangeduid op het verkavelingsplan.</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>Inrichting als representatieve zijtuin. Enkel streekeigen groenaanleg kan in deze zone vormend en scheidend aangewend worden.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Bebouwing in deze zone is niet toegelaten.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.3. ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De achtertuin is als een aparte zone aangeduid op het verkavelingsplan.</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>Private buitenruimte ter ondersteuning van de belendende woonfunctie.</p> <p>Verhardingen worden tot een minimum beperkt en aangelegd in waterdoorlatende materialen. I.f.v. de inpassing van een terras wordt beperkt ook niet waterdoorlatende verharding toegelaten tot een max. oppervlak van 30 m². De overige ruimte dient groen en onverhard te blijven.</p> <p>Het oprichten van bebouwing en constructies is beperkt toegestaan.</p>
<p>Bijgebouwen:</p> <p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de hoofdbestemming. De bestemming van de vrijstaande bijgebouwen mag geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.</p>	<p>Bijgebouwen:</p> <p>Bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Complementair aan residentiële hoofdbestemming, - Berging in functie van de woonbestemming, tuinbergingen, hobbyseres, schuilhokken voor huisdieren, speeltoestellen, een poolhouse, etc. - Het aantal bijgebouwen wordt beperkt tot 1.

<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>Bij plaatsing op of tegen de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met volgende verplichting: <u>plaatsing is enkel mogelijk wanneer door de aanpalende eigenaar een schriftelijk akkoord wordt verleend.</u></p> <p>De vrijstaande bijgebouwen qua vorm en afwerking een architecturaal geheel te vormen met het hoofdbouwvolume. De vrijstaande bijgebouwen bestaan uit maximaal één bouwlaag.</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>Inplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op 1m van de perceelsgrens bij groenaanleg (draad met klimop, haag,...) <p>OF</p> <p>Op minder dan 1m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens mits een schriftelijk akkoord van de aangrenzende eigenaar(s).</p> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Één bouwlaag; - Kroonlijst of dakrandhoogte: max. 3,00 m; - Nokhoogte: max. 4,50m. <p>Dakvorm:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vrij te kiezen. <p>Oppervlakte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 30 m². <p>Materialisatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - duurzaam, esthetisch verantwoorde materialen (geen betonpanelen, metaalboxen,...) - De gevels tegen de perceelsgrens dienen uitgevoerd te worden in duurzame, esthetisch verantwoorde en onderhoudsvrije materialen – kleur en materiaal overeen te komen met de buur;
	<p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het niveauverschil en wateroverlast volledig op eigen terrein worden opgevangen.</p>

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).</p> <p>Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p>	<p>Aard</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groenaanplanting, al dan niet versterkt met palen en draad of hekwerk; - Afsluitingen zijn maximaal 2,00m hoog, met uitzondering ter hoogte van de voortuin waar afsluitingen maximaal 1,00m hoog zijn. In functie van verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen worden opgelegd aangaande de hoogte van de afsluitingen.








Getekend, "ne varietur" om
gehecht te blijven aan deze
akte verleden op 23/08/2022

Lummen, 4e afdeling Meldert, Sectie C, nrs. 382K en 380P

LEGENDE

-  : hoofdgebouw
-  : zijtuin
-  : voortuin
-  : achtertuin

Getekend, "ne varietur" om
gehecht te blijven aan deze
akte verleden op *23/08/2022*

-  : verlichtingspaal
-  : inspectieput
-  : straatkolk
-  : elektriciteitspaal
-  : draadafsluiting
-  : haag
-  : as van de weg

Lot IIb wordt toebedeeld aan de eigenaar van lot IIa zodat geen lijnweg dient
voorzien te worden.
Lotten IIa en IIb vormen samen lot II.



VM0034758

Bijlage plan verkavelingswijz

380 K
G. Maris
F. Guedens
Schuilenbroekstraat 2A
3560 Lummen

385 H
N. Marx
Geenmeerstraat 6
3560 Lummen

382 H & 385 G
Mantels - Bervoets
Geenmeerstraat 8A
3560 Lummen

380 R
E. Jansen
Geenrodestraat 1A
3560 Lummen

380 Y & 378 K
G. Maris
F. Guedens
Schuilenbroekstraat 2A
3560 Lummen

Lot IIb
380 P/deel
Opp. 49ca

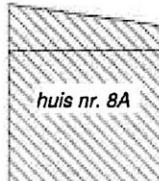
LOT I
382 K/deel
5A 08Ca

LOT IIa
382 K/deel
5A 33Ca

Lot IV
380 P/rest
Marx - Baute
Geenmeerstraat 6
3560 Lummen

380 V & W
Bervoets - Daniels
Geenmeerstraat 4
3560 Lummen

Lot III
382 K/deel
Opp. 39ca



Geenmeerstraat (gemeenteweg - bit. verharding)



Ontwerp verkavelingswijziging

De kadastrale gegevens worden buiten de verantwoordelijkheid van de opsteller vermeld.

28 juni 2021

schaal : 1/500

De juiste maten worden bepaald na afpaling
Dit plan geeft geen uitsluitel over het
bestaan van eventuele erfdienstbaarheden.

Dirk Arnauts
Beëdigde landmeter-expert
Zilveren-Helmenstr. 60A
3545 Halen (Loksbergen)
Tel 013/46.10.38 0496/64.52.37
info@landmeter-arnauts.be
Tableau LAN/ 040316