

---

## MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

### **A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Het te verkavelen perceel is gelegen langs de Eliksemstraat in Linter / Wommersom. De nieuwe aanvraag is gelijklopend aan de vroegere ondertussen vervallen verkaveling. Hierbij kwam de weide / tuin aan de woning 10 in aanmerking voor drie bouwkavels. De aanvraag van de verkavelingsvergunning omvat drie loten voor woningen in halfopen verband. Het perceel is gelegen langs een vrij dicht bebouwde woonbalk ten zuiden van de woonkern van de deelgemeente Wommersom. Het verkavelingsontwerp sluit aan op de aanpalende bouwstijlen. De bestaande woning op het perceel (lot 4) is uit de verkaveling gesloten en is zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg.

### **B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED**

- Gewestplan: landelijk woongebied

### **C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT**

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het landelijk woongebied. De omgeving wordt gekarakteriseerd door een afwisseling van zowel relatief recente woningen als oudere dorpswoningen. Het bebouwingspatroon bestaat in de onmiddellijke omgeving overwegend uit open, halfopen & gesloten bebouwingen. Plantages, akkerlanden, weilanden, beboste gebieden en andere onbebouwde percelen situeren zich buiten de woonkern. De aanvraag is gelijklopend met de omliggende bebouwingspatronen.

### **D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED**

De verkavelingsaanvraag verzorgt een verdere inbreiding van de lokale woonkorrel. Het perceel is onbebouwd en in gebruik als weiland. De omgeving heeft lokaal een bescheiden voorzieningsniveau met slechts enkele buurtwinkels en dienstverlening hoofdzakelijk in de dorpskern of langs de N3 (St.-Truidensesteenweg). In de nabijgelegen stadskernen van Tienen & St.-Truiden zijn alle noodzakelijke voorzieningen en diensten te vinden. De ontsluiting naar grotere uitvalswegen (E40, N3) zijn goed met de wagen, aansluitingen op het openbaar vervoer blijven beperkt tot een bushalte op loopafstand en het treinstation in Tienen op een 7-tal km.

### **E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED**

Het bestaande perceel is gelegen in een landelijke omgeving nabij de dorpskern van Wommersom met een vlotte aansluiting naar omliggende agglomeraties. Het bebouwde perceel is vrij van bezetting of gebruik. De bestaande oudere woning zal behouden blijven en is uit de verkaveling gesloten. De voorliggende straat telt een verharde rijweg, voetpad & graskant. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig. Het reliëf is slechts een weinig oplopend naar het zuidwesten. Het perceel situeert zich hoger dan de voorliggende weg. Het wegtracé van de straat loopt op naar het noordoosten.

### **F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT**

De bouwfysische eigenschappen van het project integreren zich in de omgeving door enerzijds bestaande gabariten te volgen, gebruik van hoofdzakelijk traditionele en degelijke materialen voor de gevelelementen en architecturaal een uniform geheel te bewerkstellen met de bestaande woningen in de omgeving.

Het creëren van bijkomende ééngezinswoningen komt het efficiënt grondgebruik ten goede. De ligging in een omgeving met verschillende ééngezinswoningen brengt de goede ordening niet in gedrang. Een kavelbreedte van ca. 11m of meer voor de halfopen bebouwingen laten telkens voldoende ruime constructies toe (ca. 220m<sup>2</sup> of meer woonopp.) waarbij eventueel parkeermogelijkheden in, langs, voor of achter de woning kunnen gecreëerd worden. Een afzonderlijk bijgebouw eventueel in de grensscheiding kan bijkomend dienst doen als autostaanplaats / garage of tuinberging. De naastgelegen woning, 10 (Lot 4) is uit de verkaveling gesloten en tevens zelfstandig bereikbaar vanaf de openbare weg.

### **ORIËNTATIE**

De percelen zijn gelegen langs een bestaande wegenis. Aanpassingen of wijzigingen inzake oriëntatie en inplanting zijn dusdanig zeer beperkt. Het vrij open karakter, de noordwestelijke oriëntatie, de voldoende brede loten, de voldoende diepe tuinstrook laat toe in de woning / tuin voldoende zon inval te vinden.

### **FUNCTIES**

De bouwkavels zijn bestemd voor ééngezinswoningen waarbij de woonfunctie primeert, complementaire activiteiten kunnen voor zover zij ondergeschikt blijven aan de woonfunctie. De toekomstige woningen tellen twee volwaardige bewoonbare bouwlagen of m.a.w. een bouwlaag op maaiveldniveau, een eerste verdieping en eventueel een mogelijk ingerichte zolderverdieping.

#### **GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE**

De verkaveling voorziet een halfopen bebouwing op de loten 1, 2 & 3 met een bouwvrije strook van telkens min. 3 m. De kavels hebben een breedte van ca. 11m of meer en een perceeldiepte van ca. 40m. De gekozen typologie is gelijklopend met de bestaande woningen in de straat, meestal met één of twee bouwlagen. De voorgestelde woningen hebben tevens twee volwaardige bewoonbare bouwlagen (gelijkvloers, eerste verdieping) en een mogelijk ingerichte zolderverdieping onder de dakbedekking in geval met een hellend dak gebouwd wordt.

#### **SCHAKELING VAN DE WONINGEN**

De voorgestelde verkaveling streeft een efficiënt grondgebruik na zonder afbreuk te doen aan de bestaande typologie. De inplanting voorziet een bouwlijn van min. 12m uit de weg of zoals aangegeven op plan. Dit laat toe een parkeerstrook / voortuinstrook te voorzien voor de woningen. Rekening houdend met het niveauverschil tussen de percelen en de weg zijn er aanpassingen aan het reliëf noodzakelijk. De woningen hebben een vergelijkbaar volume, alle vrije geveloppervlakten zullen duurzaam en esthetisch afgewerkt worden.

#### **GRAAD VAN PRIVACY**

De vrije ruimte tussen de woningen laat toe via de aanleg van groenschermen een aanvaardbare privacy graad te bewerkstelligen. De afsluiting van het terrein kan bestaan uit een levende haag van max. 2 m hoog. Afsluiting en beplantingen voor de voorgevellijn van de woningen worden beperkt in hoogte (verkeersveiligheid te bevorderen bij het in – en uitrijden).

#### **RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN**

De zone tussen de nieuwbouw en het openbaar domein anderzijds zal ingericht worden als parkeerstrook met groene accenten of volwaardige groenstrook. De zijdelingse bouwvrije strook kan in aanmerking komen als parkeerstrook en / of als groene buffer. Er is slechts één inrit per kavel toegelaten.

#### **INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN**

Het openbaar domein is gevormd, geen wijzigingen zijn voorzien.

#### **PARKEERVOORZIENINGEN**

Er kan geparkeerd worden op de eigen parkeerplaats(en) op het perceel, in de garage opgenomen in de woning (inrit boven niveau van de rijweg) of in een bijgebouw / carport.

#### **WATER**

Aansluiting conform de vigerende verordeningen waarbij max. gekozen wordt voor waterdoorlatende verhardingen of materialen toegepast met een brede voeg, onmiddellijke bezinkingen indien mogelijk en hergebruik via een regenwaterput (min. 5.000 l).

Het project heeft geen enkele invloed op het watersysteem zodat geoordeeld kan worden dat er geen schadelijke effecten worden veroorzaakt.

#### **NIVEAUVerschillen**

Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan uitgezonderd deze noodzakelijk voor de aansluiting op het openbaar domein. Hier kan het grondpeil genormaliseerd worden tot de voorliggende weg zodat de bereikbaarheid voor personen / voertuigen over het perceel correct kan verlopen.

#### **GROENVOORZIENINGEN**

De achtergelegen tuin kan uitgezonderd het terras en eventueel tuinpad niet verhard worden. Deze strook wordt ingericht als tuinzone. De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van max. 2 m hoog of / en uit een paal met draadafsluiting met een horizontale betonnen dwarsplaat van max. 0.40 m hoogte. De totale afsluitingshoogte bedraagt max. 2 m.

**VERKEERSAFWIKKELING** : De impact op het lokale verkeer is nihil.

#### **DICHTHEID**

Totale oppervlakte =  $14a\ 57ca + 2a\ 20ca$  (1/2 voorliggende straat)

3 kavels in de verkaveling → ca. 18 ééngezinswoningen / ha

### **G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

Het woonblok langs de voornoemde straat is quasi volledig ingevuld. Er worden geen noemenswaardige wijzigingen verwacht.

**SLOPEN AANWEZIGE CONSTRUCTIES**

Op het perceel zijn er zijn geen constructies te slopen, bomen te kappen.